

Nadeelcompensatie advies

inzake het verzoek om nadeelcompensatie van:

[REDACTED]

gevestigd aan:

Passage 1 te Almelo

Conclusie:

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo om:

- het verzoek om nadeelcompensatie d.d. 4 juni 2019 (bij de gemeente eveneens ingekomen op 4 juni 2019) van [REDACTED], gevestigd aan Passage 1 te Almelo **toe te wijzen;**
- de hoogte van nadeelcompensatie, na aftrek van het normaal maatschappelijk risico, vast te stellen op € [REDACTED] (zegge: [REDACTED]);
- aan verzoeker een schadevergoeding toe te kennen, na aftrek van het reeds uitgekeerde voorschot van [REDACTED], van [REDACTED], te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van het verzoek tot nadeelcompensatie d.d. 17 mei 2019;

alsook om:

- ingevolge het bepaalde in artikel 3 lid 4 Algemene Nadeelcompensatieverordening Almelo aan verzoeker het door verzoeker voor de in behandelingneming van het verzoek betaalde legesbedrag te restitueren.

concept: 7 april 2020
definitief: 15 juli 2020

Inhoudsopgave

1	Het formeel juridisch kader nadeelcompensatie	4
1.1	Nadeelcompensatie	4
1.2	Wettelijk schadebesluit	5
1.3	Schadebesluit op grond van een beleidsregel/verordening	5
1.4	Buitenwettelijk Schadebesluit	6
1.5	Conclusie	6
2	Het verzoek en de procedure	7
2.1	Ontvankelijkheid en gelaedeerd belang	8
2.2	Adviesopdracht en -procedure	8
2.2.1	Verzoek tot voorschot	8
2.3	Horen van partijen en oriëntatie	9
2.3.1	Samenvatting hoorzitting	9
2.3.2	Oriëntatie	9
3	Overwegingen van de adviseur	10
3.1	Van toepassing zijnde recht	10
3.2	Vigerend bestemmingsplan	11
3.3	Het object waarvoor schadevergoeding wordt gevraagd	11
3.4	Ten aanzien van het verzoek	12
4	Schadeoorzaken, voorzienbaarheid en het causaal verband	13
4.1	Schadeoorzaken	13
4.2	Voorzienbaarheid	13
4.3	Causaal verband	13
4.3.1	Beoordeling causaal verband omzetsderving wegwerkzaamheden	13
4.4	Voordeelstoerekening	14
4.5	Eigen schuld/schadebeperkingsplicht	15
4.6	Anders verzekeren van de schade	15
5	Onevenredig nadeel	16
5.1	Beoordeling speciale last	16
5.2	Beoordeling abnormale last	17
5.3	Abnormale last ten aanzien van de inkomensderving	17
5.4	Vaststelling omzetsdrempel	19
5.4.1	Berekening omzetsderving en toepassing omzetsdrempel	19
5.4.2	Conclusie	20
6	Schadeanalyse en het NMR ten aanzien van de inkomensderving	21
6.1	Voorbehoud t.a.v. de aangeleverde stukken	21
6.2	Berekening van het nadeel	21
6.3	Normaal maatschappelijk risico	22
6.3.1	Schadebeperking	22

6.3.2	Vaststelling forfait	23
6.4	Conclusie	23
7	Reactie(s) op het conceptadvies	25
7.1	Reactie namens het college	25
8	Advies	26

1 Het formeel juridisch kader nadeelcompensatie

In het bestuursrecht zijn verschillende manieren om nadeelcompensatie (schadevergoeding) te verkrijgen in verband met een (on)rechtmatig besluit of handelen van een bestuursorgaan.

1. Zuiver schadebesluit

Er wordt een zelfstandig verzoek om schadevergoeding gedaan bij het bestuursorgaan. Het gaat hierbij principieel om schadevergoeding naar aanleiding van rechtmatig overheidshandelen. Ook wettelijke schadevergoedingsregelingen, zoals opgenomen in artikel 6.1 Wro (planschade) en artikel 7.18 Waterwet (voorheen artikel 41 Grondwaterwet) zijn aan te merken als mogelijkheid een zuiver schadebesluit uit te lokken.

2. Onzuiver schadebesluit

Er wordt bezwaar gemaakt of beroep ingesteld tegen een besluit van het bestuursorgaan op grond van de stelling dat het besluit niet had mogen worden genomen zonder het bieden van een schadevergoeding. Gesteld wordt aldus dat het besluit onrechtmatig is indien niet tegelijk wordt voorzien in vergoeding van de eruit voortvloeiende schade.

3. Afdeling 8:4 Awb

Er wordt door de rechter een schadevergoeding toegekend na gegrondverklaring van het beroep. Hierbij gaat het om schadevergoeding naar aanleiding van een onrechtmatig besluit en er wordt mede onder verstaan een zelfstandige aanvraag om schadevergoeding nadat de bestuursrechter alleen heeft vastgesteld dat het schadeveroorzakende besluit onrechtmatig was. (Deze afdeling is per 1 juli 2013 in werking getreden en heeft de artikelen 8:73 en 8:73a Awb vervangen).

4. Privaatrechtelijke weg/Burgerlijke rechter

Het bestuursorgaan wordt aansprakelijk gesteld op grond van artikel 6:162 BW wegens onrechtmatige daad. Het gaat hierbij om schadevergoeding nadat is komen vast te staan dat het oorspronkelijke besluit onrechtmatig is geweest, waardoor schade is ontstaan. In het arrest Groningen-Raatgever heeft de Hoge Raad bepaald dat de mogelijkheden als bedoeld in artikel 8:73 Awb (zie hierboven onder 3) er niet aan in de weg staan dat de rechtsbescherming via de burgerlijke rechter verloopt.¹ Zelfs nadat de termijn van indienen van een bestuursrechtelijk rechtsmiddel tegen het schadebesluit al is verstreken.

1.1 Nadeelcompensatie

Bij nadeelcompensatie is sprake van een **zuiver schadebesluit** zoals hierboven beschreven. Hierna zal nader worden ingegaan op de vraag in welke gevallen het uitlokken van een zuiver schadebesluit mogelijk is en in welke gevallen het schadebesluit appellabel is.

Handelen van een overheidsinstantie kan - hoe rechtmatig de handeling ook moge zijn - toch leiden tot schade voor een of meer betrokkenen.

¹ HR 17 december 1999, NJ 2000, 87.



De jurisprudentie kent talloze schadefactoren die tot een verslechtering kunnen leiden voor een belanghebbende die in een rechtstreekse rechtsbetrekking staat tot het besluit (handelen). Te denken valt aan inkomensschade, vermogensschade, omrijdschade, vertragingsschade als gevolg van bijvoorbeeld het intrekken van vergunningen, verminderde bereikbaarheid en zichtbaarheid, verminderde bruikbaarheid van een perceel, verlies aan attentiewaarde, verplaatsingsschade, etc.

Voor de vergoeding van deze schade kan een gedupeerde een verzoek doen om een zuiver schadebesluit. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen wettelijke en buitenwettelijke schadebesluiten. Een tussenvorm is het schadebesluit op grond van een bekendgemaakte beleidsregel.

1.2 Wettelijk schadebesluit

Van een wettelijk schadebesluit is sprake indien een wettelijke bepaling aan een bestuursorgaan de bevoegdheid geeft om een schadevergoeding of schadeloosstelling toe te kennen. Voorbeelden hiervan zijn onder andere artikel 6.1 Wro (voorheen artikel 49 WRO), artikel 7.18 Waterwet (voorheen artikel 41 Grondwaterwet) en artikel 15.20 Wet Milieubeheer. Of ook daadwerkelijk alle schade voor vergoeding in aanmerking komt is afhankelijk van de reikwijdte van de wettelijke bepaling en de ter zake gevormde jurisprudentie. Het oude artikel 49 WRO ging bijvoorbeeld uit van '*een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding*'. In de rechtspraak is dit zo geïnterpreteerd dat in beginsel alle schade die rechtstreeks voortvloeit uit het schadeveroorzakende besluit voor vergoeding in aanmerking komt. Het nieuwe planschadeartikel 6.1 Wro gaat uit van '*een tegemoetkoming in de schade*'. De wettelijke bepalingen geven aan dat de schade voor eigen rekening blijft in geval van 'normaal maatschappelijk risico'.

Een zelfstandig schadebesluit op grond van een wettelijk voorschrift is appellabel. Hiertegen staan de gangbare rechtsmiddelen open (bezwaar/beroep/hoger beroep). Planschade is dus een vorm van nadeelcompensatie op grond van een wettelijke regeling. Evenmin is de adviseur gebleken van de toepasselijkheid van enig ander besluit op grond waarvan een wettelijke schadevergoedingsregeling bestaat.

1.3 Schadebesluit op grond van een beleidsregel/verordening

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft ook de beleidsregel aanvaard als grondslag voor het nemen van een schadebesluit. Een bestuursorgaan kan op basis van een gepubliceerde beleidsregel of een verordening een appellabel zelfstandig schadebesluit nemen.

De gemeente Almelo beschikt over een nadeelcompensatieverordening. Het verzoek kan dan ook op grond van deze verordening worden afgehandeld.

1.4 Buitenwettelijk Schadebesluit

Bij ontbreken van een wettelijke regeling of een beleidsregel kan er toch sprake zijn van voor vergoeding in aanmerking komende schade als gevolg van een publiekrechtelijke (rechts) handeling. Besluiten die in dit kader worden genomen zijn de zogenaamde buitenwettelijke zelfstandige schadebesluiten. Zij zijn volledig gebaseerd op jurisprudentie en worden beheerst door het beginsel van '*gelijkheid voor de openbare lasten*', ook wel het '*égalitébeginsel*' genoemd.

1.5 Conclusie

Het verzoek om schadevergoeding van [REDACTED] [REDACTED], als eigenaar van [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Almelo en gevestigd aan de Passage 1 te Almelo, dient in beginsel te worden opgevat als een verzoek tot het nemen van schadebesluit op grond van de nadeelcompensatieverordening.

2 Het verzoek en de procedure

Middels een email van 4 juni 2019 heeft [REDACTED], als eigenaar van [REDACTED] Almelo te Almelo (hierna: verzoeker), bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo een verzoek ingediend gericht op het verkrijgen van een schadevergoeding wegens nadeelcompensatie op grond van (verkeers)besluiten en de (als gevolg daarvan) uitgevoerde werkzaamheden ter hoogte van zijn onderneming. Deze werkzaamheden hebben volgens verzoeker plaatsgevonden van medio 2018 tot medio 2019. Daarbij is onder andere aangegeven dat het plein voor verzoekers onderneming (deels) open gebroken was, er een langere periode bouwactiviteiten plaatsvonden en de onderneming minder goed bereikbaar en zichtbaar was. Daarnaast stelt verzoeker dat de gehele uitstraling van de omgeving als bouwlocatie klanten weghielden bij zijn onderneming en dat het terras leeg stond, nu het achter bouwhekken gelegen was.

Door verzoeker zijn bij het verzoek en in een later stadium de jaarrekeningen over de schadejaren en de drie voorgaande jaren overlegd, alsmede een samenvatting van schadebeperkende maatregelen.



Afbeelding 1: Verzoekers onderneming aan de Passage en het Marktplaatsplein.

2.1 Ontvankelijkheid en gelaedeerd belang

Om te beoordelen of verzoekers ontvankelijk zijn in hun verzoek is het van belang te weten wanneer de werkzaamheden aan het Marktpllein en omgeving te Almelo zijn uitgevoerd. Door verzoeker is in het verzoek aangegeven dat de werkzaamheden in de periode van medio 2018 tot medio 2019 zijn uitgevoerd. Uit de planning is de adviseur gebleken dat de werkzaamheden op en rond het Marktpllein in ieder geval gestart zijn in week 45 in 2018. De adviseur heeft zelf geconstateerd dat er op 20 juni 2019 nog sprake was van ongegronde werkzaamheden. De werkzaamheden hebben in ieder geval tot en met juli 2019 voortgeduurd.

In paragraaf 1.5 is al vastgesteld dat de gemeente Almelo beschikt over een nadeelcompensatieverordening. In de nadeelcompensatieverordening van de gemeente Almelo is in artikel 3 lid 2 opgenomen dat een aanvraag ingediend moet worden binnen een termijn van één jaar na 31 december van het jaar waarop het verzoek betrekking heeft. Verzoeker heeft zijn verzoek op 4 juni 2019 ingediend. Zoals aangegeven zijn de werkzaamheden aan de Haven Noordzijde te Almelo afgerond in 2019. De termijn loopt daarmee tot 31 december 2020. Nu het verzoek binnen de verjaringstermijn is ingediend, is verzoeker in ieder geval ontvankelijk in het verzoek.

Nu verzoeker ten tijde van de start van de gesteld schadeveroorzakende werkzaamheden reeds gevestigd was in de onroerende zaak Passage 1 te Almelo, kan verzoeker in onderhavige procedure als belanghebbenden worden aangemerkt.

2.2 Adviesopdracht en -procedure

De gemeente Almelo beschikt over de "Algemene nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo". Deze is op 6 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Almelo vastgesteld waarna deze op 20 december 2011 in werking is getreden. Deze verordening bepaalt dat in beginsel de schade wordt vergoed aan degene die nadeel heeft geleden als gevolg van rechtmatige besluiten of handelingen. Een aanspraak bestaat alleen indien de betrokkene onevenredig zwaar is getroffen in vergelijking tot andere personen of bedrijven. Voorts wordt alleen die schade vergoed, welke uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico c.q. het normaal ondernemers risico.

Geen schadevergoeding wordt toegekend indien de schadeveroorzakende maatregel of handeling voorzienbaar was. Evenmin wordt de schade vergoed welke is ontstaan door eigen toedoen van een betrokkene, dan wel welke door betrokkene te voorkomen was geweest (schade beperkend handelen).

Het college van burgemeester en wethouders van Almelo heeft Thorbecke verzocht advies uit te brengen naar aanleiding van onderhavig verzoek om nadeelcompensatie.

2.2.1 Verzoek tot voorschot

In het verzoek van 6 juni en tijdens de hoorzitting op 20 juni jl. is door [REDACTED] [REDACTED] verzocht om een voorschot op de te ontvangen nadeelcompensatie.

Op grond van artikel 6 van de Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo is het mogelijk om hiertoe een verzoek in te dienen. Gelet op de duur van de werkzaamheden wordt voldaan aan het vereiste dat er sprake moet zijn van een meerjarig project. Op grond van de toelichting bij artikel 6 van de Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo is een quickscan opgesteld om het college de mogelijkheid te geven om tot een gemotiveerd besluit over het verzoek tot voorschot te komen. Daarbij is geadviseerd om als voorschot een bedrag van [REDACTED] uit te keren. Dit bedrag zal moeten worden verrekend met de uiteindelijke schade.

2.3 Horen van partijen en oriëntatie

Gevolg gevend aan hetgeen in artikel 9 van de verordening nadeelcompensatie – gemeente Almelo is bepaald zijn verzoekers in de gelegenheid gesteld om het verzoek om nadeelcompensatie mondeling nader toe te lichten. Deze hoorzitting heeft plaatsgevonden op 20 juni 2019.

2.3.1 Samenvatting hoorzitting

Tijdens de hoorzitting heeft [REDACTED] de aanvraag (een korte email met jaarafrekeningen en bijbehorende stukken als bijlage) toegelicht. [REDACTED] heeft aangegeven dat er sprake is van direct en voortdurend nadeel en dat hij bang is voor het voortbestaan van zijn onderneming. De omzet in 2018 is een stuk lager dan in de voorgaande jaren en de omzet begin 2019 blijft nog verder achter. Omdat er de hele zomer nog sprake van werkzaamheden zal zijn, vreest [REDACTED] nog meer schade, nu het terras naast een bouwplaats gelegen is. Daarom wordt verzocht om een voorschot. De adviseur heeft toegelicht dat op grond van de gemeentelijke nadeelcompensatieverordening een voorschot mogelijk is en dat hiervoor een quickscan gemaakt zal worden welke aan het college wordt aangeboden. Het advies zal pas kunnen worden uitgebracht nadat de jaarafrekening over 2019 gereed is, omdat in beginsel schade over gehele jaren moet worden beoordeeld. Van de zijde van het college de gemeente Almelo, vertegenwoordigd door [REDACTED], is aangegeven dat verzoeker de gehele periode bereikbaar was en blijft en dat het terras geopend kan blijven. De planning en bijbehorende gegevens alsmede voorliggende besluitvorming zal worden overlegd. Tijdens de hoorzitting is gesproken over de uitvoering van het project en mogelijke gewijzigde concurrentie in de directe omgeving. Deze omstandigheden worden betrokken in het advies.

2.3.2 Oriëntatie

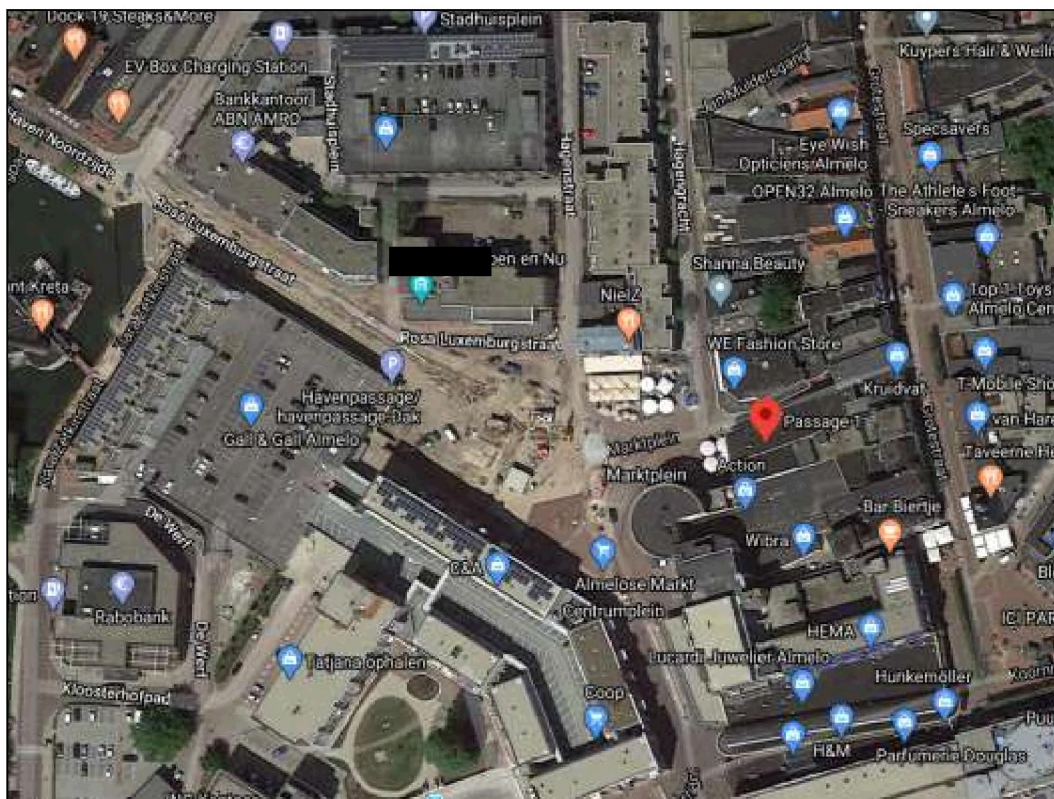
De adviseur heeft zich eveneens op 20 juni 2019 ter plaatse georiënteerd. De bijgevoegde fotorapportage (**bijlage 1**) dient ter illustratie.

3 Overwegingen van de adviseur

3.1 Van toepassing zijnde recht

Het onderhavige verzoek is gebaseerd op de nadeelcompensatieverordening. Het égalitébeginsel, een ongeschreven rechtsbeginsel, is in deze verordening verankerd. Dit beginsel verplicht tot het vergoeden van de onevenredige nadelen die rechtmatige handelingen in het kader van de uitoefening van een aan het publiekrecht ontleende bevoegdheid hebben veroorzaakt. Er bestaat alleen dan recht op vergoeding van schade indien de schade het normale maatschappelijke risico te boven gaat, het moet gaan om een abnormale last en een speciale last en het moet gaan om een beperkte groep die ten opzichte van anderen onevenredig wordt getroffen. Met betrekking tot het normale maatschappelijke risico wijst de adviseur erop dat de hoogte van het normaal maatschappelijk risico niet in de gemeentelijke verordening is opgenomen en dus gemotiveerd zal moeten worden vastgesteld.

De schade moet voortvloeien uit een publiekrechtelijke bevoegdheid en er moet een voldoende causaal verband zijn tussen de schade en het schadeveroorzakende besluit(en). Uit de jurisprudentie volgt dat het op de weg van verzoekers ligt om de schade en het causale verband tussen de schade en de gestelde oorzaken voldoende aannemelijk te maken. Ook mag de schade niet voorzienbaar zijn geweest voor verzoekers ten tijde van de aankoop. Uit de jurisprudentie blijkt voorts dat eventuele voordelen moeten worden verrekend.



Afbeelding 2: Luchtfoto van verzoekers onroerende zaak (rode aanduiding) met omgeving (bron: Google Maps).

11/11/2019

3.3 Het object waarvoor schadevergoeding wordt gevraagd

Het betreft het pand Passage 1 met bijbehorend terras te Almelo. In het pand is V.O.F. [REDACTED] [REDACTED] gevestigd welke wordt gedreven door verzoeker, [REDACTED] [REDACTED]. De Passage is een ruimte steeg met onderdoorgang tussen het Marktplaatsplein en de Grotestraat. In de directe omgeving zijn met name winkels en enkele horeca ondernemingen gevestigd, kent veel gemengd gebruik in de vorm van winkels met bovenwoningen. Op de verdiepingen van de hogere bebouwing bevinden zich appartementen.

Het pand aan de Passage 1 bestaat uit de winkel en is gelegen aan zowel de Passage als het Marktpllein op een zichtlocatie. Het pand is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Stad-Almelo, sectie B, nummer 3313. Verzoeker is huurder van de onroerende zaak.

3.4 Ten aanzien van het verzoek

Op grond van de aan de adviseur ter beschikking gestelde informatie is het navolgende duidelijk geworden. De schade welke in het verzoek is aangehaald vloeit voort uit de volgende te onderscheiden gebeurtenissen ter uitvoering van het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad_Haven-Zuid eo", voor zover relevant voor het onderhavige verzoek:

1. De werkzaamheden op en in de omgeving van het Marktpllein vonden gefaseerd plaats tussen week 45 in 2018 en week 40 in 2019. Daarbij zijn delen van het Marktpllein afgezet wegens sloopwerkzaamheden (in 2018 en begin 2019) en vanwege de herinrichting (begin 2019 tot en met september 2019);
2. Vanaf week 45 in 2018 (eind oktober) is begonnen met het strippen van het voormalige pand van [REDACTED] aan het Marktpllein. Deze fase heeft tot ongeveer week 48 in 2018 (begin december) voortgeduurd;
3. Met ingang van week 47 in 2018 (eind november) is begonnen met de zware sloopwerkzaamheden en werd puin afgevoerd. Deze fase duurde tot ongeveer week 4 in 2019 (eind januari);
4. In week 5 in 2018 (begin februari) is de afscheiding rond het gesloopt voormalige pand van [REDACTED] verwijderd;
5. Met ingang van week 5 is begonnen met de herinrichting van het Marktpllein en directe omgeving. Deze werkzaamheden zijn in diverse fasen uitgevoerd met afwisselde mate van overlast voor ondernemers en bezoekers van het centrum Voor het totale overzicht wordt verwezen naar de afbeelding opgenomen als **bijlage 2** bij dit advies;
6. De werkzaamheden zijn (grotendeels) afgerond omstreeks week 43 in 2019 (eind oktober).

Bovenstaande verloop van werkzaamheden heeft de adviseur uit de namens de gemeente Almelo beschikbaar gestelde informatie en planning rond de werkzaamheden gehaald.

De door verzoekers gesteld geleden schade kan in beginsel voortvloeien uit de hiervoor beschreven werkzaamheden door of namens de gemeente Almelo. In het navolgende zal worden beoordeeld of de gesteld geleden schade het gevolg is van het verrichten van deze werkzaamheden en of deze schade mogelijk voor vergoeding in aanmerking komt.

4 Schadeoorzaken, voorzienbaarheid en het causaal verband

4.1 Schadeoorzaken

Door verzoeker wordt gesteld dat de inkomensschade voortvloeit uit de werkzaamheden ter hoogte van verzoekers onderneming. Deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden in 2018 en 2019, waarmee 2018 en 2019 als schadejaren moeten worden aangemerkt.

De schade moet zijn ontstaan binnen het kader van de uitoefening door het college van burgemeester en wethouders van Almelo van een aan het publiekrecht ontleende bevoegdheid.² De gesteld geleden schade zal daarom in beginsel het gevolg kunnen zijn van het feitelijk handelen door dan wel namens de gemeente Almelo hetgeen een in beginsel rechtmatige uitoefening van de publiekrechtelijke taak is.

De adviseur concludeert dat er in ieder geval sprake is van rechtmatige handelingen door dan wel namens de gemeente Almelo.

4.2 Voorzienbaarheid

Hoewel de werkzaamheden in de binnenstad al mogelijk af te leiden zijn uit het voorgaande Masterplan, is die beschrijving te algemeen en daarmee niet voldoende concreet. Door het verloop van jaren zijn diverse nieuwe wensen en aanpassingen doorgevoerd, hetgeen geleid heeft tot de vaststelling van de stedenbouwkundige visie 'Almelo vaart er wel bij' op 22 november 2011. Vanaf deze datum kunnen (delen van) werkzaamheden ter uitvoering van de herinrichting van de binnenstad voor verzoekers voorzienbaar zijn. [REDACTED] [REDACTED] is zijn onderneming echter voor vaststelling van deze stedenbouwkundige visie gestart, te weten op 11 juli 2011 (inschrijving KvK), waarmee op voorhand geen sprake is van voorzienbaarheid.

4.3 Causaal verband

Beoordeeld moet worden of er mogelijk sprake is van inkomensschade (inkomensderving) doordat de vestiging van verzoekers onderneming aan de Passage 1 te Almelo tijdelijk verminderd bereikbaar is geweest door de genoemde werkzaamheden. Daarbij speelt mee dat verzoekers onderneming een lunchroom met afhaalmogelijkheden is, dat mede afhankelijke is van de uitstraling van de directe omgeving voor klandizie.

4.3.1 Beoordeling causaal verband omzetsderving wegwerkzaamheden

Uit de aangeleverde cijfers (**bijlage 3**) blijkt dat de omzet een lichtelijk dalende lijn vertoont in de jaren voor de schadepriode (circa 5% daling over de jaren 2015-2017), maar dat de omzet betrekkelijk stabiel is en flink daalt in de schadejaren. Hieruit volgt dat de cijfers uit 2015, 2016 en 2017 in relatie tot de schadejaren 2018 en 2019 bruikbaar zijn.

² Zie o.a. ABRvS 6 mei 1997 (AB 1997, 229) 'Van Vlodrop'.

Voor het bepalen van de schade in relatie tot het ondernemersrisico dient de omzet, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, in zijn geheel beoordeeld te worden.³ Dit betreft echter de berekening van de schade. Ten aanzien van het causaal verband dient gekeken te worden of de omzetsdaling van verzoekers onderneming het causale gevolg is van de wegwerkzaamheden. In de navolgende tabel zijn de omzetten van verzoekers onderneming weergegeven.

Jaar	2015	2016	2017	2018	2019
Omzet in €					

Gelet op de diverse werkzaamheden in de directe omgeving van het Marktpllein en de aantoonbare omzetsdaling dient in beginsel te worden aangenomen dat de (toename) van werkzaamheden in de directe omgeving van (hede) hebben geleid tot omzetsdaling. Uit vergelijking van de gestelde schadepriode met dezelfde priode (2018 – 2019) in voorgaande jaren (2015 – 2017) is aantoonbaar omzetverschil waarneembaar.

De adviseur heeft in de omzetcijfers geen afwijkende oorzaken voor de omzetsdaling geconstateerd, zodat ook kan worden aangenomen dat er sprake is van rechtstreeks toerekenbaar verband tussen de gestelde schade en de maatregelen, gelet op artikel 6:98 BW. Verzoekers grootste concurrent aan het Marktpllein, café restaur (s reeds in de jaren voorgaande aan de schadepriode gevestigd aan het Marktpllein. Deze concurrentie had ook invloed op de cijfers uit de referentiepriode. Daarmee kan voorlopig worden geconcludeerd dat de omzetsdaling en feitelijke werkzaamheden zich causaal tot elkaar verhouden.

4.4 Voordeelstoerekening

Het centrumplan resulteert, wanneer het volledig is uitgevoerd, in een aanzienlijk aantrekkelijker (deel van het) centrum van Almelo. In algemene zin kan worden aangenomen dat een modern en recent ingericht deel meer publiekstreckende werking heeft waar verzoeker van zou kunnen profiteren. Om echter te kunnen concluderen dat er sprake is van toerekenbaar voordeel, dient dit voordeel voldoende concreet vast te staan. Dit zou kunnen blijken uit taxatie van het bedrijfspand, wanneer sprake is van (aanzienlijke) waardevermeerdering. Echter is verzoeker huurder en geen eigenaar, zodat dit voordeel niet kan worden verrekend. Wel zal mogelijk hogere toekomstige omzetten invloed kunnen hebben op de duur van de na-ijl priode. Daarover valt op het moment van schrijven echter geen zekerheid te bieden. Bovendien is een korte na-ijl priode (laatste maanden 2019 na afronden hoofdwerkzaamheden) reeds betrokken in de cijfers. Daarmee is geen sprake van een te kwantificeren voordeel dat verrekend kan worden, maar kan dit voordeel wel betrokken worden bij het bepalen van het normaal maatschappelijk risico.

³ Zie o.a. ABRvS 10 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4496 en ABRvS 12 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2677.

4.5 Eigen schuld/schadebeperkingsplicht

Gelet op de aard van de schadeveroorzakende werkzaamheden ligt het niet voor de hand dat er bij verzoeker sprake zal zijn van eigen schuld. Verzoeker heeft immers belang bij het openhouden van het terras en onderneming. Wel rust op iedere verzoeker de plicht schadebeperkend te handelen. Van belang is te anticiperen op lagere omzetten door gebruik te maken van flexibiliteit in arbeidskrachten en uren. Verzoeker heeft reeds gesteld dit al te doen. Ook dienen redelijke maatregelen genomen te worden om de voortdurende schade te beperken zoals in casu informeren van klanten tot herinrichten van terras. Een beperkte financiële positie bij verzoeker kan er toe leiden dat dergelijke maatregelen niet kunnen worden verlangd. Gewezen wordt op uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin is geoordeeld dat indien verzoeker een voorschot heeft ontvangen, van hem in redelijkheid kan worden verlangd dit voorschot (mede) in te zetten ter verdere beperking van de te leiden schade.⁴ Als zodanig zal dit voorschot worden meegewogen als bij de schadeberekening over 2019.

4.6 Anders verzekeren van de schade

Nadeelcompensatie moet er niet toe leiden dat iemand voor een schadeveroorzakende gebeurtenis uit meerdere bronnen een vergoeding ontvangt en aldus wordt verrijkt. Daarom is het van belang om na te gaan of de schadevergoeding anderszins is verzekerd of gewaarborgd. Anders gesteld: nadeelcompensatie is een verstrekking met een complementair karakter. De adviseur heeft echter geen kennis genomen van enige vorm van financiële compensatie ter (gedeeltelijke) vergoeding van de geleden en te lijden schade.

⁴ ABRvS 22 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:114.

5 Onevenredig nadeel

Het égalitébeginsel vormt het centrale stelsel van criteria, ontwikkeld in de rechtspraak, op grond waarvan schadeverzoeken worden beoordeeld. Het beginsel houdt in dat publieke (openbare) lasten gelijkelijk door iedereen gedragen worden.

Als gevolg van dit beginsel, dat zijn weerslag heeft gekregen in artikel 2 van de gemeentelijke nadeelcompensatieverordening, is de gemeente Almelo gehouden tot vergoeding van onevenredige – buiten het normaal maatschappelijk risico vallende en op een beperkte groep burgers of instellingen drukkende – schade als gevolg van rechtmatige besluiten en handelingen.

Aldus moet voor het ontstaan van een schadevergoedingsaanspraak de schade in twee opzichten onevenredig zijn:

- 1. Speciale last** – De last moet op een beperkte groep burgers of instellingen drukken. Deze groep moet duidelijk en bepaalbaar zijn. Van belang is dus om een soort referentiegroep te benoemen van personen of instellingen die zich - in relatie tot het schadeveroorzakende besluit - in een soortgelijke situatie bevindt, maar geen of veel minder schade lijdt.
- 2. Abnormale last** – De last mag niet behoren tot het normaal maatschappelijke risico. Het basisuitgangspunt is dat iedereen zowel profijt als nadeel heeft van overheidsoptreden. Tot een bepaald niveau van nadeel is er sprake van normaal maatschappelijk risico. Voor de vraag of in een concreet geval sprake is van een abnormale last, zijn verschillende factoren van belang. Bij normaal maatschappelijk risico gaat het om algemene maatschappelijke ontwikkelingen en nadelen waar men rekening mee kan houden. Er hoeft daarbij vooraf geen inzicht te bestaan over de vorm en omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zal concretiseren, alsmede de aard en de omvang van de nadelen die daaruit eventueel voortvloeien. Of de schade binnen het normaal maatschappelijk risico dient te blijven is afhankelijk van de ernst en omvang van de schade, alsmede de mogelijkheid om nadeel te beperken, de aard van de schadeveroorzakende handeling en van de voorzienbaarheid.

5.1 Beoordeling speciale last

Allereerst moet beoordeeld worden of aan het criterium van een speciale last is voldaan. De werkzaamheden aan het Marktplaatsplein en omgeving in Almelo brachten voor alle aan- en omwonenden een zekere mate van overlast met zich mee. Deze overlast bestond uit de omleidingsroutes en daardoor niet of minder goed bij je huis of onderneming kunnen komen alsmede uit hinder en overlast door sloop- en bouwwerkzaamheden (geluid en stofoverlast). Evenwel betekent dat voor ondernemers in een dergelijke omgeving dat er zich daarbuiten andere problemen voordoen. Klanten die normaliter je bedrijf bezoeken kunnen minder goed bij je terecht. Voor horecabedrijven is aanvullend van belang dat geluid en stofhinder tot verminderde klandizie zal leiden, met name wanneer de ondernemer een terras heeft; allemaal redenen voor de (potentiële) klant om een andere ondernemer te zoeken waar men wel eenvoudiger terecht kan en waar men geen externe overlast ervaart. Een ondernemer zal in beginsel meer dan andere omwonenden hinder ondervinden van dergelijke werkzaamheden.

Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat het dan met name gaat om bedrijven die afhankelijk zijn van de aanloop van consumenten. Een dienstverlener wordt doorgaans specifiek ingehuurd vanwege bijvoorbeeld zijn kwaliteit en zal daarom veel minder nadelige gevolgen ondervinden van deze werkzaamheden. Omdat verzoeker aan het Marktpllein gevestigd is, behoort verzoeker tot de groep ondernemers die tijdelijk meer hinder van de sloop- en bouwwerkzaamheden te dulden had vanwege de ligging. In casu kan worden gesteld dat een horeca ondernemer als verzoeker, welke nagenoeg volledig afhankelijk is van aan- en toeloop van publiek, meer wordt geraakt dan andere ondernemers en bewoners in de directe omgeving en bovendien meer zal worden geraakt dan vergelijkbare ondernemingen op grotere afstand van de werkzaamheden. Daarbij neemt de adviseur in overweging mee hetgeen door verzoeker terecht onderscheidenlijk wordt opgemerkt. Verzoekers onderneming is een 'open zaak' met grote glazen puien en een terras, waarmee meer contact met de directe omgeving is. Daarnaast drijft verzoeker daghoreca, waardoor de werkzaamheden (die eveneens overdag worden uitgevoerd) een grotere invloed hebben dan bij avond- en nachthoreca. Daarmee kan worden geconcludeerd dat verzoeker aan het vereiste van de speciale last voldoet.

5.2 Beoordeling abnormale last

Vervolgens moet worden gekeken of aan het criterium van de abnormale last wordt voldaan. Met andere woorden, behoort de gesteld geleden schade tot het normaal maatschappelijk risico? De hoogte van het normaal maatschappelijk risico is niet in de verordening geregeld. Beoordeeld moet worden of de omzetsdaling in het schadejaar boven het normaal ondernemersrisico uitkomt.

Als vaste lijn in de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden opgemaakt dat de aard van de overheidshandeling en de aard en omvang van de schade bepalend zijn voor de vraag of schade binnen het normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico valt⁵.

In het licht van de abnormale last kan het volgende worden gesteld. Aan de hand van het begrip 'onevenredig nadeel' moet beoordeeld worden of deze te omschrijven is als een nadeel dat rust op een beperkte groep burgers of instellingen en dat uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico. De criteria die met zich brengen dat er sprake is van een te vergoeden nadeel zijn breder dan alleen het begrip 'normaal maatschappelijk risico'. Niet alleen het normale ondernemersrisico moet hiervan worden onderscheiden, maar ook de risicoaanvaarding, het anderszins verzekerd zijn van de schade en de mogelijkheid om de schade te spreiden. Bij de invulling van al deze criteria zijn eigen, van de overige criteria te onderscheiden gezichtspunten van belang. De abnormale last is in die zin een overkoepelend criterium.

5.3 Abnormale last ten aanzien van de inkomensderving

Voor zover het de adviseur bekend is, is verzoeker als gevolg van de werkzaamheden enige tijd verminderd bereikbaar geweest.

⁵ Zie o.a. ABRvS 18 mei 2011, zaaknummer 201010173/1/H2.



Het grootste deel van de tijd waarin de werkzaamheden werden uitgevoerd was verzoeker echter voor winkelend publiek bereikbaar. Ook het terras kon gebruikt worden en was beschikbaar en bruikbaar. Daar staat tegenover dat de directe omgeving van verzoekers onderneming voor de duur van de schadepriode in meer en mindere mate was veranderd in een bouwlocatie. Daarmee was de situering van verzoekers onderneming, normaliter gunstig gelegen aan een groot centrumplein met doorgang naar de hoofdwinkelstraat, nu tijdelijk aanzienlijk minder gunstig.

De adviseur is van oordeel dat de totale werkzaamheden aan het Marktplaen en omgeving behoren tot de werkzaamheden ter uitvoering van de herinrichting van het centrum. Hoewel minder regulier dan het vervangen van een riolering, trekken van bekabeling of het opnieuw bestraten, is de adviseur van oordeel dat de feitelijke werkzaamheden op korte afstand van verzoekers onderneming hoofdzakelijk wel bestonden aan het opnieuw bestraten en aanverwante grondwerkzaamheden, die in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico van de ondernemer behoren. In beginsel bestaat geen plicht om alle schade uit algemene maatschappelijke ontwikkelingen te vergoeden. De kern van algemene maatschappelijke ontwikkelingen is immers dat burgers en bedrijven met die ontwikkelingen rekening moet houden 'ook al bestaat geen uitzicht op de vorm en omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zal concretiseren en de aard en de omvang van de nadelen die daaruit eventueel zullen voortvloeien.⁶ Met name bij infrastructurele maatregelen wordt eerder aangenomen dat deze als een normale maatschappelijke ontwikkeling kunnen worden aangemerkt. Daaruit volgt dat de daaruit voortvloeiende schade in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Wanneer de uitwerking van een op zichzelf normale maatregel echter zo nadelig voor verzoeker is, dient deze schade als abnormaal gekwalificeerd te worden.

Om eenduidiger en duidelijker te kunnen beoordelen of geleden schade als abnormaal aangeduid dient te worden en dus boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt, wordt in advisering gebruik gemaakt van omzetsdrempels en kortingen op de schade. De adviseur kiest voor de beoordeling van onderhavige verzoek aansluiting bij Handleiding Nadeelcompensatie bij Infrastructurele Maatregelen zoals uitgegeven door het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijkrelaties.⁷

Uit de aangeleverde informatie is de adviseur duidelijk geworden dat de gemeente Almelo heeft getracht de schade zoveel mogelijk te beperken. Volledige afsluiting heeft niet plaatsgevonden. De werkzaamheden zijn gefaseerd uitgevoerd om overlast zoveel mogelijk te beperken. Een groot deel van deze fasen zijn op enige afstand uitgevoerd. Het is de adviseur niet gebleken dat verzoeker actief (potentiële) klanten heeft geïnformeerd over de bereikbaarheid van zijn onderneming, hetgeen wel op verzoekers weg gelegen had.

⁶ ABRvS 11 november 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK2907.

⁷ Handleiding nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen, M.K.G. Tjepkema en L. van der Velden, ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijkrelaties, Den Haag 2018.

5.4 Vaststelling omzetsdrempel

In de nadeelcompensatieverordeningen worden veelal drempels van 15% opgeworpen. Ook zijn er gemeenten die een drempel van 8% hanteren. In een recentere uitspraak heeft de Afdeling ten aanzien van de drempel overwogen dat een standaard gehanteerde drempel van 15% onvoldoende is gemotiveerd⁸. De essentie van deze uitspraak is dat hoe hoger de drempel, hoe zwaarder de plicht tot het motiveren van de hoogte van de drempel is. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het type onderneming en de bijbehorende kostenstructuur. Uiteindelijk heeft de Afdeling in deze zaak zelf voorzien en de drempel op 10% gesteld. In een andere uitspraak van de Afdeling wordt de ondergrens op basis waarvan een omzetsdrempel gebaseerd kan worden bepaald.⁹ De zaak in deze uitspraak zag eveneens op schade door infrastructurele werkzaamheden. De Afdeling overwoog dat infrastructurele werkzaamheden als een normale maatschappelijke ontwikkeling kunnen worden beschouwd. Daarmee had de benadeelde rekening kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. Voor de in deze zaak vastgestelde drempel van 8% bij schade als gevolg van reguliere infrastructurele werkzaamheden geldt geen verhoogde motiveringsplicht. Dat maakt echter niet dat deze drempel nu als standaard moet worden betrokken bij het beoordelen van nadeelcompensatie. Gelet op de aangehaalde uitspraak d.d. 28 mei 2014 (Wouwse Tol) zou dit ook merkwaardig zijn. Uit deze uitspraak (Cassandraplein) kan slechts worden geconcludeerd dat 8% de ondergrens is tot waar geen motivatie vereist is. Als besloten wordt een hogere omzetsdrempel op te leggen, dient deze gemotiveerd te worden. In casu is naar oordeel van de adviseur sprake van dergelijke omstandigheden die een hogere omzetsdrempel rechtvaardigt. Hoewel verzoekers onderneming een weggebonden onderneming is, welke afhankelijk is van passanten, zijn de feitelijke werkzaamheden aan te merken als reguliere wegwerkzaamheden. Weliswaar zijn deze werkzaamheden het gevolg van een minder regulier groter project, maar voor het effect op verzoekers onderneming is deze omstandigheid naar het oordeel van de adviseur niet nadelig en mogelijk zelf positief. Juist omdat de werkzaamheden deel uitmaken van een groot herinrichtingsproject trekt dit mogelijk meer bezoekers dan reguliere werkzaamheden. Hiervan heeft verzoekers enigszins kunnen profiteren. Daarbij wordt meegewogen dat verzoekers nagenoeg volledig bereikbaar is gebleven en het terras, zij het ten dele achter bouwschermen, open kon blijven. Gelet op de uit jurisprudentie volgende belangrijke afweging ten aanzien van de aard en duur van de werkzaamheden en de aard van verzoekers onderneming wordt in beginsel uitgegaan van een omzetsdrempel tussen 8 en 10%.

5.4.1 Berekening omzetsderving en toepassing omzetsdrempel

Om te bepalen of de gestelde schade uit 2018 en 2019 boven het normaal maatschappelijk risico uit komt, dient conform vaste jurisprudentie van de Afdeling¹⁰, de schadejaren 2018 en 2019 te worden vergeleken met een referentieperiode van 3 jaren voorafgaand aan het

⁸ ABRvS 28 mei 2014 ECLI:NL:RVS:2014:1868.

⁹ ABRvS 15 juni 2016 ECLI:NL:RVS:2016:1650.

¹⁰ Zie o.a. ABRvS 5 september 2001 LJN: AD3527 en ABRvS 19 december 2007 LJN: BC0536.

gestelde schadejaar. Ter beoordeling dient eerst de omzet uit het schadejaar vergeleken te worden met de gemiddelde omzet uit de referentieperiode.

Uit het door verzoekers overlegde overzicht van de omzetten is waarneembaar dat de totale omzet uit verzoekers onderneming in het schadejaar 2018 € 334.962,-- bedroeg. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling wordt bij de vaststelling van de referentieperiode bij voorkeur gebruik gemaakt van een gemiddelde van 3 voorgaande jaren. Deze gemiddelde omzet is gecorrigeerd, omdat de omzet uit verzoekers onderneming reeds een dalende lijn vertoonde voor aanvang van de schadeperiode, terwijl uit de marktgegevens een omzetstijging verwacht mocht worden. De adviseur heeft daarom de normomzet over de jaren 2015 tot en met 2017 gecorrigeerd met de gemiddelde omzetsdaling uit verzoekers onderneming over deze periode. De gemiddelde gecorrigeerde (norm)omzet (in relatie tot het schadejaar 2018) in de drie voorafgaande jaren 2015 - 2017 bedraagt € 363.427,--. Dit komt neer op een omzetsdaling van 7,83% over 2018. De totale omzet het schadejaar 2019 bedroeg € 286.021,--. De gemiddelde gecorrigeerde (norm)omzet (in relatie tot het schadejaar 2019) bedraagt € 375.631,--. Dit komt neer op een omzetsdaling van 21,70% over 2019.

De adviseur is van oordeel dat in de onderhavige casus gemotiveerd kan worden dat voor verzoekers ten aanzien van de gestelde inkomensschade een omzetsdrempel van 8% moet gelden. Deze drempel sluit aan bij de kostenstructuur van de ondernemer. In de Handleiding Nadeelcompensatie bij Infrastructurele Maatregelen wordt geadviseerd de drempel vast te stellen op 8% bij een brutowinstmarge boven 65% en op 11% bij een brutowinstmarge tussen 35% en 65%. Aanvragers norm brutowinstmarge bedraagt 72%, de brutowinstmarge in het schadejaar 2018 bedraagt 71% en in het schadejaar 2019 is de brutowinstmarge 75%.

Gelet op de gemotiveerd bepaalde omzetsdrempel van 8% valt de omzetsdaling van verzoekers onderneming in het schadejaar 2018 onder de omzetsdrempel. De omzetsdaling in het schadejaar 2019 valt niet onder de omzetsdrempel, zodat de schade bepaald moet worden en waarbij rekening moet worden gehouden met een aftrek in verband met het normaal ondernemersrisico c.q. het normaal maatschappelijk risico.

5.4.2 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de namens verzoeker gesteld geleden inkomensschade als gevolg van de infrastructurele werkzaamheden aan het Marktplaatsplein e.o. te Almelo in 2019 niet volledig tot het normale ondernemersrisico behoort. De schade zal begroot moeten worden. De inkomensschade in 2018 valt onder het normaal maatschappelijk risico en komt niet voor vergoeding in aanmerking.

6 Schadeanalyse en het NMR ten aanzien van de inkomensderving

Op basis van de conclusies uit hoofdstuk 5 van deze rapportage heeft een beoordeling plaatsgevonden van de door verzoekers aangeleverde cijfers. De schade is ontstaan in de jaren 2018 en 2019. Om te beoordelen hoe groot de schade is, zal er onderzoek gedaan moeten worden naar de wijziging in de inkomsten en kosten van verzoekers. Nu geconstateerd is dat de schade over het jaar 2018 niet boven de omzetsdrempel uit is gekomen en daarom behoort tot het normaal ondernemersrisico, zal enkel het resultaat over 2019 vergeleken worden met de resultaten over de voorgaande jaren 2015, 2016 en 2017 (referentieperiode).

6.1 Voorbehoud t.a.v. de aangeleverde stukken

De adviseur is in het voorgaande uitgegaan van deugdelijkheid en betrouwbaarheid van de ontvangen jaarrekeningen en bijbehorende cijfermatige berekeningen. Verzoekers onderneming kent echter geen plicht tot deponeren van de jaarrekening gelet op de omvang van verzoekers onderneming in omzet, balans en werknemers (titel 9 boek 2 BW). De adviseur maakt ten aanzien van de door verzoeker verstrekte en in dit advies op basis van deze gegevens gehanteerde berekeningen het voorbehoud dat is uitgegaan van de juistheid van deze gegevens. Indien in een later stadium blijkt dat de overlegde gegevens incorrect blijken of hier gereede twijfel over bestaat en verzoeker deze twijfel bij het bevoegd gezag niet kan wegnemen, staat het college van burgemeester en wethouders vrij het advies ter zijde te leggen en in afwijking een besluit op het verzoek te nemen. Daarbij wordt nadrukkelijk gewezen op hetgeen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State recent is overwogen.¹¹

6.2 Berekening van het nadeel

Bij detailhandel wordt het 'inkomen' als bedoeld in de nadeelcompensatieverordening gedefinieerd als de brutowinst, zijnde de omzet minus de inkoopwaarde van de omzet. Een eventuele vergoeding wordt berekend aan de hand van de verminderde brutowinst. In **bijlage 4 en 5** zijn uitgebreide schadeberekening opgenomen. Op basis van de namens verzoeker verstrekte gegevens is het mogelijk om een schadeberekening te maken over 2019.

Onderstaand is een samenvatting opgenomen van schadeberekening over 2019:

Gemiddelde brutowinst over 3 jaar (2015-2017) in koopkracht 2019		€	
Gerealiseerde brutowinst 2019		€	
Brutowinst 2019 naar norm		€	
Winstderving 2019 uitgaande van 72% brutowinstmarge		€	

¹¹ ABRvS 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1284.

6.3 Normaal maatschappelijk risico

De hoogte van het normaal maatschappelijk risico is niet in de verordening geregeld. De adviseur overweegt in dat kader het volgende. Met de aftrek van het normaal maatschappelijk risico wordt bedoeld dat een vermindering van de bruto jaarwinst tot een bepaald percentage in beginsel voor eigen rekening van verzoeker blijft. Nu reeds is geconcludeerd dat de omzetsdaling boven de toegangsdrempel uitkomt, betekent dat deze omzetsdaling in beginsel voor vergoeding in aanmerking kan komen. Van deze schade blijft aldus een nader te bepalen percentage voor rekening van verzoeker.

Als hiervoor reeds aangegeven is in de nadeelcompensatieverordening van de gemeente Almelo uitdrukkelijk geen percentage opgenomen. Onderhavig verzoek heeft betrekking op infrastructurele werkzaamheden ter uitvoering van een herinrichtingsproject ten gevolge waarvan verzoeker schade heeft geleden. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het treffen van een verkeersmaatregel en infrastructurele werkzaamheden, als hier aan de orde, als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd, waarmee een ieder kan worden geconfronteerd en waarvan de nadelige gevolgen in beginsel meer voor rekening van de daardoor getroffen personen mogen worden gelaten.¹² Daaruit volgt dat schade ten gevolge van infrastructurele werkzaamheden voor een groter deel voor rekening van een verzoeker dient te blijven. Uit daaropvolgende jurisprudentie volgt dan ook dat toepassing van een normaal maatschappelijk risico tot grotere hoogte passend zijn.¹³ Echter is de aard van de onderneming en ligging in de gemeente daarbij van belang en dient rekening gehouden te worden met overige omstandigheden van het geval.

6.3.1 Schadebeperking

Op grond van de jurisprudentie, alsmede de gemeentelijke nadeelcompensatieverordening (artikel 2 lid 5) dient een betrokkene de schade zoveel mogelijk te beperken. Voor zover (een deel van) de schade kan worden toegerekend aan het handelen of nalaten van de ondernemer, blijft dit deel van de schade voor eigen rekening.

Uit het dossier blijkt dat verzoeker gedurende de gehele schadeperiode bereikbaar gebleven is. Wel was deze bereikbaarheid beperkt bij uitvoering van enkele fasen, omdat nagenoeg direct voor de onderneming werkzaamheden plaatsvonden. Het is de adviseur niet gebleken dat verzoeker actief (potentiele) klanten heeft geïnformeerd over de bereikbaarheid van zijn onderneming, hetgeen wel op verzoekers weg lag. Van de zijde van de gemeente is gebleken dat er actief gehandeld werd ten aanzien van de bereikbaarheid van onder andere verzoekers winkel en andere ondernemers in de omgeving. De werkzaamheden zijn vooraf aangekondigd middels informatiebijeenkomsten en brieven en op de gemeentelijke website is de voortgang en planning van het project bijgehouden. De werkzaamheden zijn grotendeels binnen de

¹² Zie ABRvS 14 juli 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AQ1051.

¹³ Zie ABRvS 26 april 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AW4004 en ABRvS 11 juni 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD3621.

planning uitgevoerd. Daarmee is de adviseur van oordeel dat de gemeente afdoende getracht hebben de schade te beperken, daar waar verzoeker geen maatregelen heeft getroffen.

6.3.2 Vaststelling forfait

Het voldoen aan de ingangsdrempel betekent niet dat er per definitie een recht op schadevergoeding bestaat. Het betekent wel dat er een reële kans bestaat dat een deel van de schade zal worden vergoed. Berekend moet worden of en zo ja welk deel van de schade de ondernemer vergoed krijgt. De hoogte van het deel van de schade dat voor eigen rekening blijft wordt uitgedrukt in een forfait. Ook in deze fase speelt de brutowinstmarge een rol, zodat ook in deze fase de structuur van de onderneming wordt verdisconteerd.

De adviseur volgt voor de vaststelling van het forfait de rekenwijze zoals opgenomen in de Handleiding.¹⁴ Het normaal maatschappelijk risico bij normale infrastructurele maatregelen wordt vastgesteld aan de hand van een forfait, dat tot uitdrukking komt in de volgende formule:

$$\text{forfait} = (\text{normjaaronzet} \times \text{normbrutowinstpercentage}) \times (n \%)$$

Bepalend voor de korting op de schade is de vaststelling van het percentage in de voorgaande formule uitgedrukt als 'n'. De Handleiding koppelt de kostenstructuur van de onderneming, net als bij de vaststelling van de ingangsdrempel, aan de marges waarbinnen het forfait moet worden vastgesteld. Omdat sprake is van gebruikelijke en normale infrastructurele werkzaamheden waar een ieder tot op zekere hoogte rekening mee te houden heeft, is korting van de schade redelijk en dient enkel schade uitkomend boven het forfait (= schade boven het normaal maatschappelijk risico) vergoed te worden. Uit de Handleiding volgt dat bij een brutowinstmarge tussen 65% en 100% een forfait van 8% tot 10% redelijk is. Nu de gecorrigeerde brutowinstmarge van verzoeker over 2018 van 71% en over 2019 van 75% alsmede de referentieperiode 2015 – 2017 (72%) binnen deze categorie valt, is het redelijk om het forfait tussen 8 en 10% vast te stellen. Gelet op de schadebeperkende handelingen verricht door de gemeente tegenover de vrij passieve houding van verzoekers, alsmede de verbeterde situering van de directe omgeving waar verzoekers onderneming is gelegen na afronding van de werkzaamheden, is de adviseur van oordeel dat in casu de bovenzijde van de bandbreedte aangehouden moet worden en het forfait op 10% moet worden vastgesteld.

6.4 Conclusie

Het bedrag aan nadeelcompensatie waarop verzoeker in beginsel recht heeft, wordt gevormd door:

- Het totale winstderving over 2019, minus
- korting voor normaal maatschappelijk risico à 10%.

Dit leidt tot de volgende berekening:

¹⁴ Handleiding nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen, M.K.G. Tjepkema en L. van der Velden, ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag 2018, pagina 61 e.v..

Gemist resultaat 2019 als gevolg van de werkzaamheden:
Af: Korting normaal maatschappelijk risico (forfait 10%):

Te vergoeden schade uit hoofde van nadeelcompensatie:

(zegge:

7 Reactie(s) op het conceptadvies

Op 7 april 2020 is de conceptversie van dit advies aan verzoeker en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo aangeboden. Conform artikel 10 lid 4 van de Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo kunnen verzoeker en het college binnen zes weken na verzending van het conceptadvies schriftelijk een reactie bij de adviseur indienen. Namens het college is verzocht tot uitstel in verband met een boekhoudkundige controle op de gebruikte cijfers. bij e-mail van 26 mei 2020 op het advies gereageerd. Deze opmerkingen zijn in paragraaf 7.1 geheel opgenomen. Van of namens verzoeker heeft de adviseur geen reactie ontvangen.

7.1 Reactie namens het college

Bij email van 26 mei 2020 is namens het college op het conceptadvies gereageerd. In het navolgende zijn de inhoudelijke opmerkingen geheel (cursief) opgenomen en van een reactie voorzien.

De jaarrekeningen van 2018 en 2019 zijn als schadepjaren opgenomen, waarbij de voorgaande jaren (onder meer 2015 en 2016) als referentie jaren zijn opgenomen. Ons valt op dat bij de referentie jaren al sprake was van een dalende omzet. Dit is naar onze mening onvoldoende meegewogen in het advies. Wij vragen daarom om een correctie op de norm van de omzetcijfers met betrekking tot bovenstaande.

Reactie adviseur: De adviseur heeft de referentieperiode nader beschouwd en geconcludeerd dat er inderdaad sprake is van een dalende omzet voor de schadeperiode en dat deze daling ingaat tegen de lijn die volgt uit de marktcijfers van vergelijkbare ondernemingen. De periode 2015 – 2017 werd gekenmerkt door een toenemende economische groei wat heeft geleid tot een hoger besteedbaar inkomen met als gevolg meer een hogere omzetten in onder andere horeca. De schadeberekening is gecorrigeerd aan de hand van deze gegevens. Gewezen wordt op de gewijzigde bijlagen 4 en 5 en de gewijzigde paragrafen 5.4.1, 6.2 en 6.4.

I.v.m. corona hebben wij nog geen inhoudelijke reactie ontvangen van onze boekhouder op de jaarrekeningen 2018 en 2019. Wij verwachten deze week de reactie. Mogelijk dat we dan nog een aanvullende zienswijze indienen.

Reactie adviseur: In aanvulling op de ingebrachte zienswijze is namens het college bij email van 9 juni 2020 aangegeven dat geen verdere inhoudelijke reactie volgt. Wel heeft de adviseur, mede gelet op recente jurisprudentie, een voorbehoud ten aanzien van aangeleverde gegevens opgenomen. Gewezen wordt op de toegevoegde paragraaf 6.1.

8 Advies

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo om:

- het verzoek om nadeelcompensatie d.d. 4 juni 2019 (bij de gemeente eveneens ingekomen op 4 juni 2019) van [REDACTED], gevestigd aan Passage 1 te Almelo **toe te wijzen**;
- de hoogte van nadeelcompensatie, na aftrek van het normaal maatschappelijk risico, vast te stellen op [REDACTED] (euro);
- aan verzoeker een schadevergoeding toe te kennen, na aftrek van het reeds uitgekeerde voorschot van [REDACTED] (zegge: [REDACTED], te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van het verzoek tot nadeelcompensatie d.d. 17 mei 2019;

alsook om:

- ingevolge het bepaalde in artikel 3 lid 4 Algemene Nadeelcompensatieverordening Almelo aan verzoeker het door verzoeker voor de in behandelingneming van het verzoek betaalde legesbedrag te restitueren.

Zwolle, 15 juli 2020

Namens Thorbecke B.V.,

[REDACTED], jurist
[REDACTED], jurist
[REDACTED]

Namens deze,

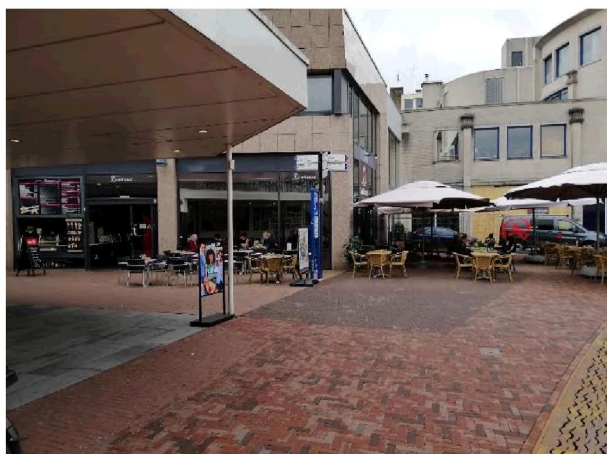
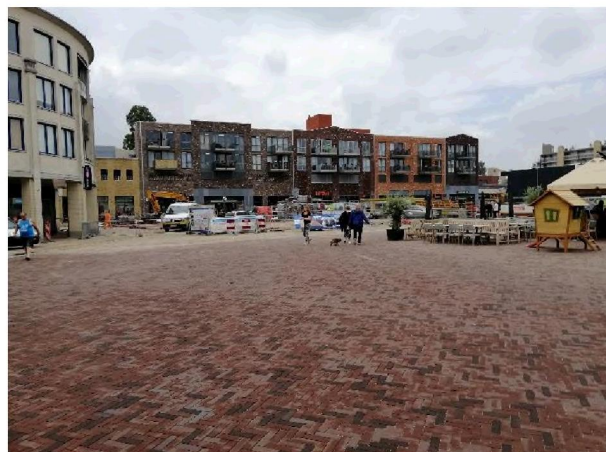


[REDACTED]

Bijlagen:

- Bijlage 1: Fotobijlage
- Bijlage 2: Jaarafrekeningen 2015 - 2019
- Bijlage 3: Planning en fasering 2019
- Bijlage 4: Schadeberekening inkomensschade 2018
- Bijlage 5: Schadeberekening inkomensschade 2019

Bijlage 1 Fotoreportage i.v.m. verzoek nadeelcompensatie [REDACTED]melo





ALMELO
GEVESTIGD TE ENSCHEDE
JAARREKENING 2015

Concept

Inhoudsopgave

	Pagina
1. ACCOUNTANTSVERSLAG	
1.1 Samenstellingsverklaring van de accountant	3
1.2 Resultaten	4
1.3 Fiscale positie	6
2. JAARREKENING	
2.1 Balans per 31 december 2015	8
2.2 Winst-en-verliesrekening over 2015	10
2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	11
2.4 Toelichting op de balans	13
2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	17

Concept

Concept

1. ACCOUNTANTSVERSLAG

[REDACTED]

[REDACTED] t.h.o.d.n. [REDACTED] Almelo
Ter attentie van de heer en [REDACTED]
[REDACTED]

Enschede, 18 november 2016
70580

Geachte vennoten,

1.1 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

Aangezien onze samenstellingswerkzaamheden met betrekking tot de jaarrekening nog niet zijn voltooid en er derhalve geen samenstellingsverklaring is verstrekt, terwijl tevens geen accountantscontrole is uitgevoerd, vermelden wij op grond van de geldende Verordening gedrags- en beroepsregels accountants dat op deze concept-jaarrekening geen accountantscontrole is toegepast.

Concept

[REDACTED]



1.2 RESULTATEN

BESPREKING VAN DE RESULTATEN

	2015		2014	
	€	%	€	%
NETTO-OMZET				
Inkoopwaarde van de omzet				
BRUTOWINST				
Lonen en salarissen				
Sociale lasten en pensioenlasten				
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa				
Overige bedrijfskosten				
SOM DER BEDRIJFSLASTEN				
BEDRIJFSRESULTAAT				
Financiële baten en lasten				
RESULTAAT				

RESULTAATANALYSE

2015

€

€

RESULTAATVERHOGENDE

Hogere brutowinst

Lagere lonen en salarissen

Lagere sociale lasten en pensioenlasten

RESULTAATVERLAGENDE

Hogere afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Hogere overige bedrijfskosten

Lagere financiële baten en lasten

STIJGING VAN HET RESULTAAT



1.3 FISCALE POSITIE

ALGEMEEN

Op grond van de uit deze jaarrekening blijkende bedrijfsinkomsten, aangevuld met de verder door u te verstrekken gegevens, verzorgen wij uw aangifte inkomstenbelasting. Voor meer informatie omtrent de berekening van de belastingaanslagen verwijzen wij u naar de door ons uit te brengen fiscale rapporten.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted text]

Concept

Concept

2. JAARREKENING

2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2015

ACTIVA

		2015		2014	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA					
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	1				
MATERIËLE VASTE ACTIVA	2				
VLOTTENDE ACTIVA					
VOORRADEN					
VORDERINGEN					
Belastingen en premies sociale ver-	3				
zekeringen					
Overige vorderingen en overlopen-	4				
de activa					
LIQUIDE MIDDELEN	5				

PASSIVA

		2015		2014	
		€	€	€	€
BEDRIJFSVERMOGEN	6				
Kapitaal					
Kapitaal					
LANGLOPENDE SCHULDEN	7				
Overige schulden	8				
KORTLOPENDE SCHULDEN	9				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten					
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10				
Overige schulden en overlopende passiva	11				

2.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015

		2015		2014	
		€	€	€	€
NETTO-OMZET					
Inkoopwaarde van de omzet					
BRUTOWINST					
Lonen en salarissen	12				
Sociale lasten en pensioenlasten	13				
Afschrijvingen op immateriële en ma-14					
teriële vaste activa					
Overige bedrijfskosten	15				
SOM DER BEDRIJFSLASTEN					
BEDRIJFSRESULTAAT					
Andere rentebaten en soortgelijke	16				
opbrengsten					
Rentelasten en soortgelijke kosten	17				
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN					
RESULTAAT					

2.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

ACTIVITEITEN

De vennootschap richt haar activiteiten voornamelijk op het exploiteren van een lunchroom.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld op basis van fiscale grondslagen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Goodwill wordt gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs en wordt volgens de lineaire methode afgeschreven.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

VOORRADEN

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde, waar nodig verminderd met een voorziening voor incourantheid.

VORDERINGEN

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

NETTO OMZET

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Concept

2 MATERIELE VASTE ACTIVA

Het verloop gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	Inventaris- sen	Vervoermid- delen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2015			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Boekwaarde per 1 januari 2015			
Mutaties			
Investerings			
Afschrijvingen			
Saldo mutaties			
Stand per 31 december 2015			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Boekwaarde per 31 december 2015			
Afschrijvingspercentages			

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN

3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

Omzetbelasting

2015	2014
€	€
[REDACTED]	[REDACTED]

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€

4 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

Vooruitbetaalde huur
 Afrekening energie
 Overlopende activa

5 LIQUIDE MIDDELEN

Rabobank
 Overlopende kruisposten
 Kas

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 10.689 niet ter vrije beschikking. Dit betreft een spaarrekening ter dekking van een afgegeven bankgarantie.

PASSIVA

6 BEDRIJFSVERMOGEN

In onderstaand overzicht is het verloop van het bedrijfsvermogen weergegeven.

	Kapitaal	Kapitaal	Totaal
Stand per 1 januari 2015			
Aandeel in resultaat boekjaar			
Privé-opnamen			
Stand per 31 december 2015			

2015	2014
€	€

Lening Jomada Hengelo Holding B.V.

2015	2014
€	€

2.5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2015	2014
	€	€
12 LONEN EN SALARISSEN		
Salarissen		
Gemiddeld aantal werknemers		
Gedurende het jaar 2015 waren 2,8 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband en gedurende het jaar 2014 4,0 werknemers.		
	2015	2014
	€	€
13 SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN		
Sociale lasten		
Pensioenlasten		
14 AFSCHRIJVINGEN OP IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Afschrijvingen materiële vaste activa		
AFSCHRIJVINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Inventarissen		
Vervoermiddelen		
15 OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN		
Overige personeelskosten		
Huisvestingskosten		
Exploitatie- en machinekosten		
Verkoopkosten		
Autokosten		
Algemene kosten		

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
OVERIGE PERSONEELSKOSTEN		
Inhuur personeel		
Reiskostenvergoeding woon-werk		
Ziekengeldverzekering		
Arbodienst		
Bedrijfskleding		
Overige personeelskosten		
HUISVESTINGSKOSTEN		
Betaalde huur		
Gas, water en elektra		
Schoonmaakkosten		
Precariobelasting		
Onroerende zaakbelasting		
Waterschap		
Onderhoud gebouwen		
EXPLOITATIE- EN MACHINEKOSTEN		
Reparatie en onderhoud inventaris		
Verpakkingsmaterialen		
Kleine aanschaf inventaris		
VERKOOPKOSTEN		
Fee		
Reclame- en advertentiekosten		
Representatiekosten		

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
AUTOKOSTEN		
Kilometervergoeding		
Brandstofkosten		
Motorrijtuigenbelasting		
Assurantiepremie auto's		
Overige autokosten		
ALGEMENE KOSTEN		
Abonnementen en contributies		
Assurantiepremie		
Accountantskosten		
Heffingen		
Overige algemene kosten		
Parkeerkosten		
Kantoorkosten		
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
16 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Ontvangen depositorente		
17 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rente lening Jomada Hengelo Holding B.V.		
Betaalde bankrente		

Enschede, 18 november 2016

■■■■ t.h.o.d.n. ■■■■ Almelo

■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■

Inhoudsopgave

	Pagina
1. ACCOUNTANTSRAPPORT	
1.1 Samenstellingsverklaring van de accountant	3
1.2 Resultaten	3
1.3 Fiscale positie	5
2. JAARREKENING	
2.1 Balans per 31 december 2016	7
2.2 Winst-en-verliesrekening over 2016	9
2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	10
2.4 Toelichting op de balans	12
2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	16

Concept

Concept

1. ACCOUNTANTSRAPPORT



■■■■ t.h.o.d.n.■■■■ Almelo
Ter attentie van de heer en ■■■■ ■■■■
■■■■ ■■■■

Enschede, 11 oktober 2017
70580

Geachte vennoten,

1.1 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

Aangezien onze samenstellingswerkzaamheden met betrekking tot de jaarrekening nog niet zijn voltooid en er derhalve geen samenstellingsverklaring is verstrekt, terwijl tevens geen accountantscontrole is uitgevoerd, vermelden wij op grond van de geldende Verordening gedrags- en beroepsregels accountants dat op deze concept-jaarrekening geen accountantscontrole is toegepast.

1.2 RESULTATEN

BESPREKING VAN DE RESULTATEN

	2016		2015	
	€	%	€	%
NETTO-OMZET				
Inkoopwaarde van de omzet				
BRUTOWINST				
Lonen en salarissen				
Sociale lasten en pensioenlasten				
Overige personeelskosten				
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa				
Overige bedrijfskosten				
SOM DER BEDRIJFSLASTEN				
BEDRIJFSRESULTAAT				
Financiële baten en lasten				
RESULTAAT				



RESULTAATANALYSE

2016

€

€

RESULTAATVERHOGENDE

Lagere lonen en salarissen

Lagere afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

RESULTAATVERLAGENDE

Lagere brutowinst

Hogere sociale lasten en pensioenlasten

Hogere overige personeelskosten

Hogere overige bedrijfskosten

Lagere financiële baten en lasten

DALING VAN HET RESULTAAT

1.3 FISCALE POSITIE

ALGEMEEN

Op grond van de uit deze jaarrekening blijkende bedrijfsinkomsten, aangevuld met de verder door u te verstrekken gegevens, verzorgen wij uw aangifte inkomstenbelasting. Voor meer informatie omtrent de berekening van de belastingaanslagen verwijzen wij u naar de door ons uit te brengen fiscale rapporten.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

[Redacted signature line]

[Redacted text]

Concept

Concept

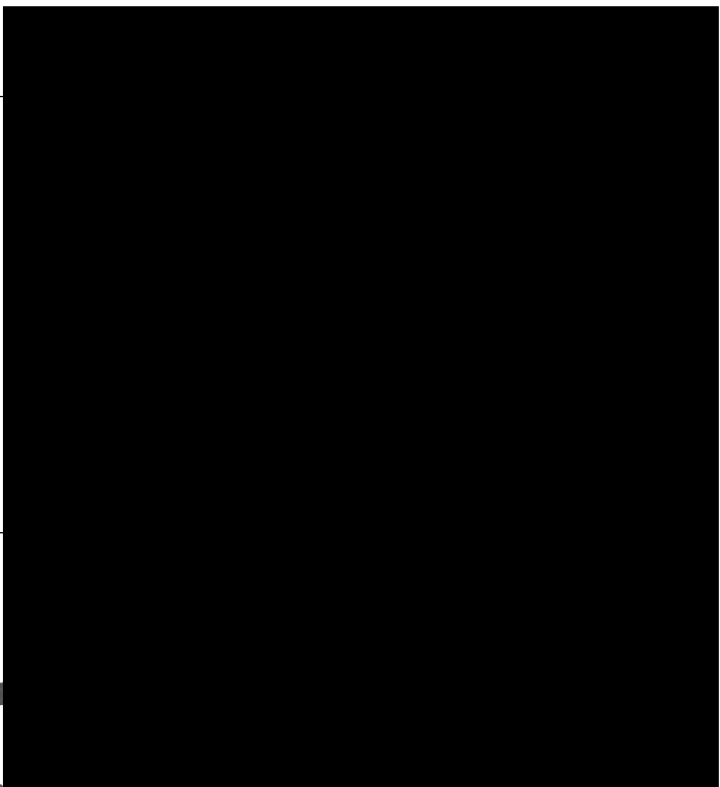
2. JAARREKENING

2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2016

ACTIVA

		2016		2015	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA					
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	1				
MATERIËLE VASTE ACTIVA	2				
VLOTTENDE ACTIVA					
VOORRADEN					
VORDERINGEN					
Belastingen en premies sociale ver-	3				
zekeringen					
Overige vorderingen en overlopen-	4				
de activa					
LIQUIDE MIDDELEN	5				

PASSIVA

		2016		2015	
		€	€	€	€
BEDRIJFSVERMOGEN	6				
Kapitaal					
Kapitaal					
LANGLOPENDE SCHULDEN					
Overige schulden	7				
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten					
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8				
Overige schulden en overlopende passiva	9				

2.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

		2016		2015	
		€	€	€	€
NETTO-OMZET					
Inkoopwaarde van de omzet					
BRUTOWINST					
Lonen en salarissen	10				
Sociale lasten en pensioenlasten	11				
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	12				
Overige bedrijfskosten	13				
SOM DER BEDRIJFSLASTEN					
BEDRIJFSRESULTAAT					
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14				
Rentelasten en soortgelijke kosten	15				
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN					
RESULTAAT					

2.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

VESTIGINGSADRES EN INSCRIFNUMMER HANDELSREGISTER

██████████ t.h.o.d.n. ██████████ Almelo is feitelijk gevestigd op ██████████, ██████████ te Enschede en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 53121597.

ALGEMENE TOELICHTING

BELANGRIJKSTE ACTIVITEITEN VAN DE ONDERNEMING

De activiteiten van ██████████ t.h.o.d.n. ██████████ Almelo bestaan voornamelijk uit: het exploiteren van een lunchroom

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR VERSLAGGEVING

DE STANDAARDEN OP BASIS WAARVAN DE JAARREKENING IS OPGESTELD

De jaarrekening is opgesteld op basis van fiscale grondslagen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Goodwill wordt gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs en wordt volgens de lineaire methode afgeschreven.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur, tenzij fiscaal een wettelijk maximum afschrijvingspercentage van 20% wordt voorgeschreven, en worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

VOORRADEN

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde, waar nodig verminderd met een voorziening voor incourantheid.

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

OMZETVERANTWOORDING

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

2.4 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Stand per 1 januari 2016
Aanschaffingswaarde
Cumulatieve afschrijvingen

Boekwaarde per
1 januari 2016

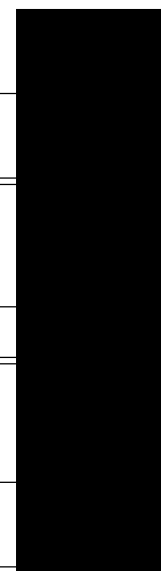
Mutaties
Afschrijvingen
Saldo mutaties

Stand per 31 december 2016
Aanschaffingswaarde
Cumulatieve afschrijvingen

Boekwaarde per
31 december 2016

Goodwill

€



2 MATERIELE VASTE ACTIVA

Het verloop gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	Inventaris- sen	Vervoermid- delen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2016			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Boekwaarde per 1 januari 2016			
Mutaties			
Afschrijvingen			
Saldo mutaties			
Stand per 31 december 2016			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Boekwaarde per 31 december 2016			
Afschrijvingspercentages			

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN

3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

Omzetbelasting

2016	2015
€	€

	2016	2015
	€	€

4 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

Vooruitbetaalde huur
 Afrekening energie
 Overlopende activa

5 LIQUIDE MIDDELEN

Rabobank
 Overlopende kruisposten
 Kas

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 10.689 niet ter vrije beschikking. Dit betreft een spaarrekening ter dekking van een afgegeven bankgarantie.

PASSIVA

6 BEDRIJFSVERMOGEN

In onderstaand overzicht is het verloop van het bedrijfsvermogen weergegeven.

	Kapitaal	Kapitaal	Totaal
	e		
	€	€	€
Stand per 1 januari 2016			
Aandeel in resultaat boekjaar			
Privé-opnamen			
Stand per 31 december 2016			

7 OVERIGE SCHULDEN

Lening Jomada Hengelo Holding B.V.

2016	2015
€	€

_____ 24

De rentevergoeding op deze lening bedraagt 5%. Aflossingen worden in onderling overleg overeengekomen.

8 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

Loonheffing Pensioenen

2016	2015
€	€

9 OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

Nettolonen
Vakantiegeld
Accountantskosten
Energiekosten
Diversen

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN, VERPLICHTINGEN EN REGELINGEN

HUURVERPLICHTINGEN

Voor de in gebruik zijnde onroerende zaak aan de Passage 1 te Almelo is een meerjarige huurovereenkomst afgesloten voor de periode van 1 augustus 2011 tot en met 31 juli 2016. In 2016 is deze met vijf jaar verlengd. De huurverplichting bedraagt ultimo 2016 [REDACTED] maand.

Ten behoeve van de verhuurder is een bankgarantie afgegeven van € 10.000,-.

2.5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2016	2015
	€	€
10 LONEN EN SALARISSEN		
Salarissen		
Ontvangen ziekingelden		
GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS		
Gedurende het jaar 2016 waren 2,8 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband en gedurende het jaar 2015 2,8 werknemers.		
11 SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN		
Sociale lasten		
Pensioenlasten		
12 AFSCHRIJVINGEN OP IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Afschrijvingen materiële vaste activa		
AFSCHRIJVINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Inventarissen		
Vervoermiddelen		

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
13 OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN		
Overige personeelskosten		
Huisvestingskosten		
Exploitatie- en machinekosten		
Verkoopkosten		
Autokosten		
Algemene kosten		
OVERIGE PERSONEELSKOSTEN		
Inhuur personeel		
Reiskostenvergoeding woon-werk		
Ziekengeldverzekering		
Arbodienst		
Bedrijfskleding		
Overige personeelskosten		
HUISVESTINGSKOSTEN		
Betaalde huur		
Gas, water en elektra		
Schoonmaakkosten		
Precariobelasting		
Onroerende zaakbelasting		
Waterschap		
Onderhoud gebouwen		
EXPLOITATIE- EN MACHINEKOSTEN		
Reparatie en onderhoud inventaris		
Verpakkingsmaterialen		
Kleine aanschaf inventaris		

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
VERKOOPKOSTEN		
Fee		
Reclame- en advertentiekosten		
Representatiekosten		
AUTOKOSTEN		
Kilometervergoeding		
Brandstofkosten		
Motorrijtuigenbelasting		
Assurantiepremie auto's		
Overige autokosten		
ALGEMENE KOSTEN		
Abonnementen en contributies		
Assurantiepremie		
Accountantskosten		
Heffingen		
Overige algemene kosten		
Parkeerkosten		
Kantoorkosten		
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
14 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Ontvangen depositorente		

2016	2015
€	€

██████████

██████████ t.h.o.d.n. ██████████ Imelo

1	2	3	4
---	---	---	---

Imelo

Concept



ALMELO
ENSCHDE
JAARREKENING 2017

Concept

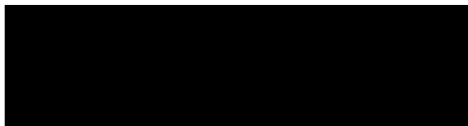
Inhoudsopgave

	Pagina
1. ACCOUNTANTSRAPPORT	
1.1 Samenstellingsverklaring van de accountant	3
1.2 Resultaten	3
1.3 Fiscale positie	5
2. JAARREKENING	
2.1 Balans per 31 december 2017	7
2.2 Winst-en-verliesrekening over 2017	9
2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	10
2.4 Toelichting op de balans	12
2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	16

Concept

Concept

1. ACCOUNTANTSRAPPORT



■■■■ t.h.o.d.n ■■■■ Almelo
Ter attentie van de heer en ■■■■ ■■■■
■■■■ ■■■■

Enschede, 24 oktober 2018
70580

Geachte vennoten,

1.1 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

Aangezien onze samenstellingswerkzaamheden met betrekking tot de jaarrekening nog niet zijn voltooid en er derhalve geen samenstellingsverklaring is verstrekt, terwijl tevens geen accountantscontrole is uitgevoerd, vermelden wij op grond van de geldende Verordening gedrags- en beroepsregels accountants dat op deze concept-jaarrekening geen accountantscontrole is toegepast.

1.2 RESULTATEN

BESPREKING VAN DE RESULTATEN

	2017	2016
	€	€
NETTO-OMZET		
Inkoopwaarde van de omzet		
BRUTOWINST		
Lonen en salarissen		
Sociale lasten en pensioenlasten		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Overige bedrijfskosten		
SOM DER BEDRIJFSLASTEN		
BEDRIJFSRESULTAAT		
Financiële baten en lasten		
RESULTAAT		



RESULTAATANALYSE

2017

€

€

RESULTAATVERHOGENDE

Lagere sociale lasten en pensioenlasten

Lagere afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Lagere overige bedrijfskosten

RESULTAATVERLAGEND

Lagere brutowinst

Hogere lonen en salarissen

Lagere financiële baten en lasten

STIJGING VAN HET RESULTAAT



1.3 FISCALE POSITIE

ALGEMEEN

Op grond van de uit deze jaarrekening blijkende bedrijfsinkomsten, aangevuld met de verder door u te verstrekken gegevens, verzorgen wij uw aangifte inkomstenbelasting. Voor meer informatie omtrent de berekening van de belastingaanslagen verwijzen wij u naar de door ons uit te brengen fiscale rapporten.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

MAZARS N.V.



Concept

Concept

2. JAARREKENING

2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2017

ACTIVA

		2017		2016	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA					
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	1				
MATERIËLE VASTE ACTIVA	2				
VLOTTENDE ACTIVA					
VOORRADEN					
VORDERINGEN					
Omzetbelasting					
Overige vorderingen en overlopen- de activa	3				
LIQUIDE MIDDELEN	4				

PASSIVA

		2017		2016	
		€	€	€	€
BEDRIJFSVERMOGEN	5				
Kapitaal					
Kapitaal					
LANGLOPENDE SCHULDEN	6				
Overige schulden	7				
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten					
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8				
Overige schulden en overlopende passiva	9				

2.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

		2017		2016	
		€	€	€	€
NETTO-OMZET					
Inkoopwaarde van de omzet					
BRUTOWINST					
Lonen en salarissen	10				
Sociale lasten en pensioenlasten	11				
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	12				
Overige bedrijfskosten	13				
SOM DER BEDRIJFSLASTEN					
BEDRIJFSRESULTAAT					
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14				
Rentelasten en soortgelijke kosten	15				
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN					
RESULTAAT					

2.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

VESTIGINGSADRES EN INSCRIFNUMMER HANDELSREGISTER

██████████ t.h.o.d.n. ██████████ Almelo is feitelijk gevestigd op ██████████, ██████████ te Enschede en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 53121597.

ALGEMENE TOELICHTING

BELANGRIJKSTE ACTIVITEITEN VAN DE ONDERNEMING

De activiteiten van ██████████ t.h.o.d.n. ██████████ Almelo bestaan voornamelijk uit: het exploiteren van een lunchroom

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR VERSLAGGEVING

DE STANDAARDEN OP BASIS WAARVAN DE JAARREKENING IS OPGESTELD

De jaarrekening is opgesteld op basis van fiscale grondslagen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

GRONDSLAGEN

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Goodwill wordt gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs en wordt volgens de lineaire methode afgeschreven.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur, tenzij fiscaal een wettelijk maximum afschrijvingspercentage van 20% wordt voorgeschreven, en worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

VOORRADEN

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde, waar nodig verminderd met een voorziening voor incourantheid.

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEFALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

OMZETVERANTWOORDING

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

2 MATERIELE VASTE ACTIVA

Het verloop gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	Inventaris- sen €	Vervoermid- delen €	Totaal €
Stand per 1 januari 2017			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Boekwaarde per 1 januari 2017			
Mutaties			
Afschrijvingen			
Saldo mutaties			
Stand per 31 december 2017			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Boekwaarde per 31 december 2017			
Afschrijvingspercentages			

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN

3 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	2017 €	2016 €
Vooruitbetaalde huur		
Overlopende activa		

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 10.689 niet ter vrije beschikking. Dit betreft een spaarrekening ter dekking van een afgegeven bankgarantie.

PASSIVA

5 BEDRIJFSVERMOGEN

In onderstaand overzicht is het verloop van het bedrijfsvermogen weergegeven.

6 LANGLOPENDE SCHULDEN

De rentevergoeding op deze lening bedraagt 5%. Aflossingen worden in onderling overleg overeengekomen.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€

8 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

Loonheffing
Pensioenen

9 OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

Nettolonen
Vakantiegeld
Accountantskosten
Energiekosten
Diversen

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN, VERPLICHTINGEN EN REGELINGEN

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN INZAKE BETALINGEN TER VERKRIJGING VAN (GEBRUIKS)RECHTEN

Voor de in gebruik zijnde onroerende zaak aan de Passage 1 te Almelo is een meerjarige huurovereenkomst afgesloten voor de periode van 1 juni 2014 tot en met 31 mei 2019. De huurverplichting bedraagt ultimo 2017 ███████ per maand.

Ten behoeve van de verhuurder is een bankgarantie afgegeven van ███████

2.5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2017	2016
	€	€
10 LONEN EN SALARISSEN		
Salarissen		
Ontvangen ziekengelden		
GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS		
2017		
Gemiddeld aantal werknemers		
2016		
Gemiddeld aantal werknemers		
11 SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN		
Sociale lasten		
Pensioenlasten		
12 AFSCHRIJVINGEN OP IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Afschrijvingen materiële vaste activa		
AFSCHRIJVINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Inventarissen		
Vervoermiddelen		

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
13 OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN		
Overige personeelskosten		
Huisvestingskosten		
Exploitatie- en machinekosten		
Verkoopkosten		
Autokosten		
Algemene kosten		
OVERIGE PERSONEELSKOSTEN		
Bedrijfskleding		
Reiskostenvergoeding woon-werk		
Arbodienst		
Inhuur personeel		
Ziekengeldverzekering		
Overige personeelskosten		
HUISVESTINGSKOSTEN		
Betaalde huur		
Onderhoud gebouwen		
Schoonmaakkosten		
Gas, water en elektra		
Onroerende zaakbelasting		
Waterschap		
Precariobelasting		
EXPLOITATIE- EN MACHINEKOSTEN		
Reparatie en onderhoud inventaris		
Kleine aanschaf inventaris		
Verpakkingsmaterialen		

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
VERKOOPKOSTEN		
Reclame- en advertentiekosten		
Representatiekosten		
Fee		
AUTOKOSTEN		
Brandstofkosten		
Assurantiepremie auto's		
Motorrijtuigenbelasting		
Kilometervergoeding		
ALGEMENE KOSTEN		
Abonnementen en contributies		
Assurantiepremie		
Heffingen		
Accountantskosten		
Parkeerkosten		
Kantoorkosten		
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
14 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Ontvangen depositorente		

15 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente lening Jomada Hengelo Holding B.V.
Betaalde bankrente

<u>2017</u>	<u>2016</u>
€	€
■■■■■	■■■■■
=====	=====

Enschede, 24 oktober 2018

■■■■ t.h.o.d.n. ■■■■ Almelo

■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■

Concept

██████████ E ALMELO

JAARREKENING 2018

CONCEPT
STADSGEMEINSCHAP ALMELO
ENSCHUDE
JAARREKENING 2018



Inhoudsopgave

	Pagina
1. ACCOUNTANTSRAPPORT	
1.1 Samenstellingsverklaring van de accountant	3
1.2 Resultaten	3
2. JAARREKENING	
2.1 Balans per 31 december 2018	6
2.2 Winst-en-verliesrekening over 2018	8
2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	9
2.4 Toelichting op de balans	11
2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	15

Concept

Concept

1. ACCOUNTANTSRAPPORT



■■■■ t.h.o.d.n. ■■■■■ Almelo
Ter attentie van de heer en ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ ■■■■■

Enschede, 10 april 2019
70580

Geachte vennoten,

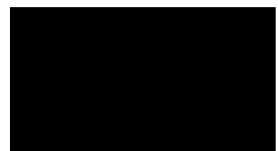
1.1 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

Aangezien onze samenstellingswerkzaamheden met betrekking tot de jaarrekening nog niet zijn voltooid en er derhalve geen samenstellingsverklaring is verstrekt, terwijl tevens geen accountantscontrole is uitgevoerd, vermelden wij op grond van de geldende Verordening gedrags- en beroepsregels accountants dat op deze concept-jaarrekening geen accountantscontrole is toegepast.

1.2 RESULTATEN

BESPREKING VAN DE RESULTATEN

	2018		2017	
	€	%	€	%
NETTO-OMZET				
Inkoopwaarde van de omzet				
BRUTOMARGE				
Lonen en salarissen				
Sociale lasten en pensioenlasten				
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa				
Overige bedrijfskosten				
SOM DER BEDRIJFSLASTEN				
BEDRIJFSRESULTAAT				
Financiële baten en lasten				
RESULTAAT				





Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

MAZARS N.V.



Concept

Concept

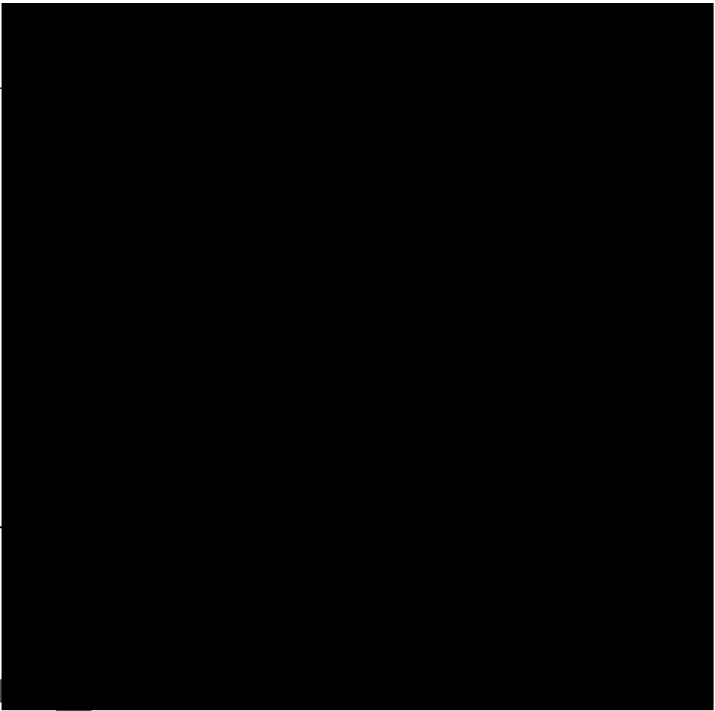
2. JAARREKENING

2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

		2018		2017	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA					
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	1				
MATERIËLE VASTE ACTIVA	2				
VLOTTENDE ACTIVA					
VOORRADEN					
VORDERINGEN					
Omzetbelasting					
Overige vorderingen en overlopen- de activa	3				
LIQUIDE MIDDELEN	4				

PASSIVA

		2018		2017	
		€	€	€	€
BEDRIJFSVERMOGEN	5				
Kapitaal					
Kapitaal					
LANGLOPENDE SCHULDEN	6				
Overige schulden	7				
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten					
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8				
Overige schulden en overlopende passiva	9				

2.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018		2017	
		€	€	€	€
NETTO-OMZET					
Inkoopwaarde van de omzet					
BRUTOMARGE					
Lonen en salarissen	10				
Sociale lasten en pensioenlasten	11				
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	12				
Overige bedrijfskosten	13				
SOM DER BEDRIJFSLASTEN					
BEDRIJFSRESULTAAT					
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14				
Rentelasten en soortgelijke kosten	15				
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN					
RESULTAAT					

2.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

INFORMATIE OVER DE RECHTSPERSOON

VESTIGINGSADRES EN INSCRIFNUMMER HANDELSREGISTER

■■■■ t.h.o.d.n. ■■■■ Almelo is feitelijk en statutair gevestigd op Rutbeekweg 122, ■■■■ en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 53121597.

ALGEMENE TOELICHTING

BELANGRIJKSTE ACTIVITEITEN VAN DE ONDERNEMING

De activiteiten van ■■■■ t.h.o.d.n. ■■■■ Almelo bestaan voornamelijk uit: het exploiteren van een lunchroom

INFORMATIEVERSCHAFFING OVER CONTINUÏTEIT

Nog nader in te vullen.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR VERSLAGGEVING

DE STANDAARDEN OP BASIS WAARVAN DE JAARREKENING IS OPGESTELD

De jaarrekening is opgesteld op basis van fiscale grondslagen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

GRONDSLAGEN

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Goodwill wordt gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs en wordt volgens de lineaire methode afgeschreven.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur, tenzij fiscaal een wettelijk maximum afschrijvingspercentage van 20% wordt voorgeschreven, en worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

VOORRADEN

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde, waar nodig verminderd met een voorziening voor incourantheid.

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente-rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEFALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

OMZETVERANTWOORDING

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

2 MATERIELE VASTE ACTIVA

Het verloop gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	Inventaris- sen €	Vervoermid- delen €	Totaal €
Stand per 1 januari 2018			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Boekwaarde per 1 januari 2018			
Mutaties			
Investerings			
Afschrijvingen			
Saldo mutaties			
Stand per 31 december 2018			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Boekwaarde per 31 december 2018			
Afschrijvingspercentages			
VLOTTENDE ACTIVA			
VORDERINGEN			
3 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA			
Vooruitbetaalde huur			
Overlopende activa			

	2018	2017
	€	€
4 LIQUIDE MIDDELEN		
Rabobank		
Overlopende kruisposten		
Kas		

De liquide middelen staan tot een bedrag van [REDACTED] ter vrije beschikking. Dit betreft een spaarrekening ter dekking van een afgegeven bankgarantie.

PASSIVA

5 BEDRIJFSVERMOGEN

In onderstaand overzicht is het verloop van het bedrijfsvermogen weergegeven.

	Kapitaal	Kapitaal	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2018			
Aandeel in resultaat boekjaar			
Privé-opnamen			
Stand per 31 december 2018			

LANGLOPENDE SCHULDEN

	2018	2017
	€	€
7 OVERIGE SCHULDEN		
Lening Jomada Hengelo Holding B.V.		

De rentevergoeding op deze lening bedraagt 5%. Aflossingen worden in onderling overleg overeengekomen.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€

8 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

Loonheffing
Pensioenen

9 OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

Nettolonen
Assurantiepremie
Vakantiegeld
Accountantskosten
Diversen

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN, VERPLICHTINGEN EN REGELINGEN

INFORMATIEVERSCHAFFING OVER NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Voor de in gebruik zijnde onroerende zaak aan de Passage 1 te Almelo is een meerjarige huurovereenkomst afgesloten voor de periode van 1 juni 2014 tot en met 31 mei 2019. De huurverplichting bedraagt ultimo 20██████████ per maand.

Ten behoeve van de verhuurder is een bankgarantie afgegeven van € ██████████

2.5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2018	2017
	€	€
10 LONEN EN SALARISSEN		
Salarissen		
Loonsubsidies		
Ontvangen ziekengelden		
GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS		
2018		
Gemiddeld aantal werknemers		
2017		
Gemiddeld aantal werknemers		
11 SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN		
Sociale lasten		
Pensioenlasten		
12 AFSCHRIJVINGEN OP IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Afschrijvingen materiële vaste activa		
AFSCHRIJVINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Inventarissen		
Vervoermiddelen		

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
13 OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN		
Overige personeelskosten		
Huisvestingskosten		
Exploitatie- en machinekosten		
Verkoopkosten		
Autokosten		
Algemene kosten		
OVERIGE PERSONEELSKOSTEN		
Bedrijfskleding		
Reiskostenvergoeding woon-werk		
Inhuur personeel		
Ziekengeldverzekering		
HUISVESTINGSKOSTEN		
Betaalde huur		
Onderhoud gebouwen		
Schoonmaakkosten		
Gas, water en elektra		
Onroerende zaakbelasting		
Waterschap		
Precariobelasting		
EXPLOITATIE- EN MACHINEKOSTEN		
Reparatie en onderhoud inventaris		
Kleine aanschaf inventaris		
Verpakkingsmaterialen		

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
VERKOOPKOSTEN		
Reclame- en advertentiekosten		
Representatiekosten		
Fee		
AUTOKOSTEN		
Brandstofkosten		
Assurantiepremie auto's		
Motorrijtuigenbelasting		
Kilometervergoeding		
Boetes en bekeuringen		
ALGEMENE KOSTEN		
Abonnementen en contributies		
Assurantiepremie		
Heffingen		
Accountantskosten		
Advieskosten		
Parkeerkosten		
Kantoorkosten		
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
14 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Ontvangen depositorente		

15 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente lening Jomada Hengelo Holding B.V.
Betaalde bankrente

<u>2018</u>	<u>2017</u>
€	€
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■

Enschede, 10 april 2019

■■■■■■■■■■ t.h.o.d.n. ■■■■■■■■■■ Almelo

■■■■■■■■■■
Eigenaar

■■■■■■■■■■
Eigenaar

Concept

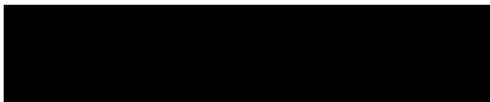
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ALMELO
ENSCHEDA
JAARREKENING 2019



Inhoudsopgave

	Pagina
1. ACCOUNTANTSRAPPORT	
1.1 Samenstellingsverklaring van de accountant	3
1.2 Resultaten	4
2. JAARREKENING	
2.1 Balans per 31 december 2019	6
2.2 Winst-en-verliesrekening over 2019	8
2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	9
2.4 Toelichting op de balans	12
2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	17

1. ACCOUNTANTS RAPPORT



██████████ t.h.o.d.n. ██████████ Almelo

Ter attentie van de heer en ██████████ ██████████



Enschede, 19 februari 2020
70580

Geachte vennoten,

Hierbij bieden wij u het rapport aan inzake de jaarstukken over 2019 van ██████████ ██████████
t.h.o.d.n. Délifrance Almelo te Enschede.

1.1 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

De jaarrekening van ██████████ ██████████ t.h.o.d.n. ██████████ Almelo te Enschede is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, 'Samenstellingsopdrachten'. Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening. Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van ██████████ ██████████ t.h.o.d.n. ██████████ Almelo. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen er dan ook vanuit gaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Voor een nadere toelichting op aard en reikwijdte van een samenstellingsopdracht en de VGBA verwijzen wij u naar www.nba.nl/uitleg-samenstellingsverklaring.

██████████ - POSTBUS 2323 - ██████████
088-277 11 00 - ██████████ - ██████████

MAZARS N.V.
STATUTAIR GEVESTIGD TE ROTTERDAM (KVK ROTTERDAM NR. 24389296).





Wij vestigen de aandacht op pagina 9 in de toelichting van de jaarrekening, waaruit blijkt dat sprake is van gerede twijfel over het voortbestaan van de vennootschap. Uit de uiteenzetting blijkt echter dat een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening mogelijk is. Derhalve zijn de toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

1.2 RESULTATEN

BESPREKING VAN DE RESULTATEN

	2019		2018		Mutatie
	€	%	€	%	€
NETTO-OMZET					
Inkoopwaarde van de omzet					
BRUTOWINST					
Overige bedrijfsopbrengsten					
BRUTOMARGE					
Lonen					
Sociale lasten en pensioenlasten					
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa					
Overige bedrijfskosten					
TOTAAL VAN SOM DER KOSTEN					
TOTAAL VAN BEDRIJFSRESULTAAT					
Financiële baten en lasten					
TOTAAL VAN RESULTAAT					

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

MAZARS N.V.



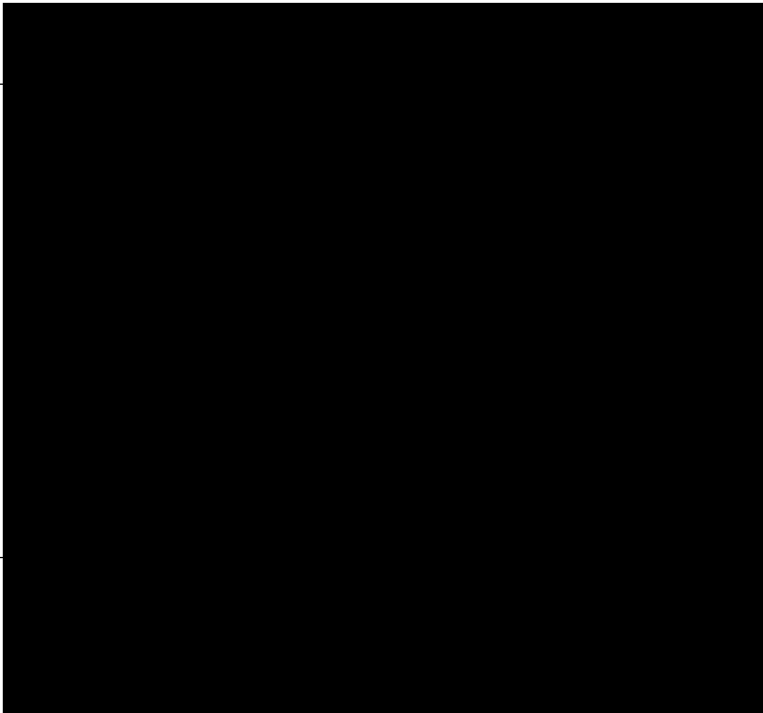
2. JAARREKENING

2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

		2019		2018	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA					
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	1				
MATERIËLE VASTE ACTIVA	2				
VLOTTENDE ACTIVA					
VOORRADEN					
VORDERINGEN					
Omzetbelasting					
Overige vorderingen en overlopen- de activa	3				
LIQUIDE MIDDELEN	4				

PASSIVA

		2019		2018	
		€	€	€	€
BEDRIJFSVERMOGEN	5				
Kapitaal					
Kapitaal					
LANGLOPENDE SCHULDEN	6				
Overige schulden	7				
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Aflossingsverplichting	8				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten					
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	9				
Overige schulden en overlopende passiva	10				

2.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
NETTO-OMZET					
Inkoopwaarde van de omzet					
BRUTOWINST					
Overige bedrijfsopbrengsten	11				
BRUTOMARGE					
Lonen	12				
Sociale lasten en pensioenlasten	13				
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	14				
Overige bedrijfskosten	15				
TOTAAL VAN SOM DER KOSTEN					
TOTAAL VAN BEDRIJFSRESULTAAT					
Financiële baten en lasten	16				
TOTAAL VAN RESULTAAT					

2.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

INFORMATIE OVER DE RECHTSPERSOON

VESTIGINGSADRES EN INSCRIFNUMMER HANDELSREGISTER

■■■■■ t.h.o.d.n. ■■■■■ Almelo is feitelijk en statutair gevestigd op ■■■■■
■■■■■ en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer
53121597.

ALGEMENE TOELICHTING

BELANGRIJKSTE ACTIVITEITEN VAN DE ONDERNEMING

De activiteiten van ■■■■■ t.h.o.d.n. ■■■■■ Almelo bestaan voornamelijk uit: het exploiteren van een lunchroom

INFORMATIEVERSCHAFFING OVER CONTINUÏTEIT

In de afgelopen jaren heeft ■■■■■ te maken gehad met tegenvallende resultaten, wat o.a. is veroorzaakt door het ontbreken van een aantrekkelijke winkelomgeving en bouwwerkzaamheden op het aanpalende Centrumplein. In 2020 wordt een beginnend herstel van de omzet verwacht omdat de herinrichting van de waterboulevard en de aanleg van een havenkom voor de pleziervaart naar verwachting begin 2020 afgerond zal zijn. De lunchroom ligt vanaf dat moment aan een compleet vernieuwd marktplein omringd door nieuwbouw met uitzicht op een haven voor de pleziervaart. De algemene verwachting is dat deze vernieuwing leidt tot een groter winkelaanbod en een grotere passantenstroom naar het vernieuwde 'hart van Almelo'. En dus een navenante omzetsijging voor o.a. de aanwezige Horeca.

In de komende jaren staat ■■■■■ nog voor een uitdagende periode, waarbij vernieuwing en modernisering van de lunchroom noodzakelijk is. Hiervoor is per 1 juli 2019 een Bbz-krediet van ■■■■■ ontvangen. Een deel van deze financiering is bestemd voor de vernieuwing en modernisering. Ook de negatieve kasstroom van 2019 is hiermee opgevangen.

Daarnaast zal een deel van de omzetsdaling die de bouwwerkzaamheden met zich mee hebben gebracht worden gecompenseerd door de Gemeente Almelo door middel van een zgn "nadeelcompensatie" regeling. In 2019 is een voorschot inzake tegemoetkoming nadeelcompensatie ontvangen van ■■■■■

De vennoten hebben de verwachting dat in 2020 het herstel ingezet zal worden.

Op basis van het vorenstaande is bij het opstellen van de jaarrekening 2019 uitgegaan van de continuïteit van de vennootschap en zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op going concern.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR VERSLAGGEVING

DE STANDAARDEN OP BASIS WAARVAN DE JAARREKENING IS OPGESTELD

De jaarrekening is opgesteld op basis van fiscale grondslagen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

GRONDSLAGEN

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Goodwill wordt gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs en wordt volgens de lineaire methode afgeschreven.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur, tenzij fiscaal een wettelijk maximum afschrijvingspercentage van 20% wordt voorgeschreven, en worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

VOORRADEN

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde, waar nodig verminderd met een voorziening voor incourantheid.

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEFALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

OMZETVERANTWOORDING

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

2.4 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Kosten van
goodwill die
van derden
is verkregen
€

Stand per 1 januari 2019
Verkrijgings- of vervaardi-
gingsprijs
Cumulatieve afschrijvingen

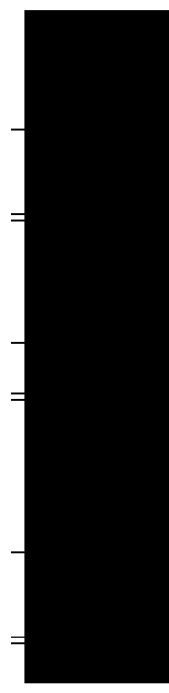
Boekwaarde per
1 januari 2019

Mutaties
Afschrijvingen
Saldo mutaties

Stand per 31 december 2019
Verkrijgings- of vervaardi-
gingsprijs
Cumulatieve afschrijvingen

Boekwaarde per
31 december 2019

Afschrijvingspercentages



2 MATERIELE VASTE ACTIVA

Het verloop gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	Inventaris- sen	Vervoermid- delen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2019			
Verkrijgings- of vervaardi- gingsprijs			
Cumulatieve afschrijvingen			
Boekwaarde per 1 januari 2019			
Mutaties			
Investerings			
Afschrijvingen			
Saldo mutaties			
Stand per 31 december 2019			
Verkrijgings- of vervaardi- gingsprijs			
Cumulatieve afschrijvingen			
Boekwaarde per 31 december 2019			
Afschrijvingspercentages			

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN

	2019	2018
	€	€
3 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA		
Vooruitbetaalde huur		
Overige vorderingen		
Overlopende activa		

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
4 LIQUIDE MIDDELEN		
Rabobank		
Overlopende kruisposten		
Kas		
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

De liquide middelen staan tot een bedrag van [REDACTED] niet ter vrije beschikking. Dit betreft een spaarrekening ter dekking van een afgegeven bankgarantie.

PASSIVA

5 BEDRIJFSVERMOGEN

In onderstaand overzicht is het verloop van het bedrijfsvermogen weergegeven.

	Kapitaal	Kapitaal	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2019			
Aandeel in resultaat boekjaar			
Privé-opnamen			
Stand per 31 december 2019			
	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>

7 OVERIGE SCHULDEN

	2019	2018
	€	€
8 AFLOSSINGSVERPLICHTING		
Kortlopend deel lening gemeente		

9 SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	2019	2018
	€	€
Loonheffing		
Pensioenen		

10 OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

Nettolonen	
Assurantiepremie	
Vakantiegeld	
Accountantskosten	
Elektra	
Diversen	

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN, VERPLICHTINGEN EN REGELINGEN

INFORMATIEVERSCHAFFING OVER NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Voor de in gebruik zijnde onroerende zaak aan de Passage 1 te Almelo is een huurovereenkomst afgesloten voor de periode van 1 mei 2019 tot en met 30 april 2024. Behoudens de opzegging door de huurder wordt de huurovereenkomst voor een aansluitende periode van vijf jaar voortgezet. De huurverplichting bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 10.000.

Ten behoeve van de verhuurder is een bankgarantie afgegeven van € 10.000.

2.5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2019	2018
	€	€
11 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Nadeelcompensatie gemeente Almelo		
12 LONEN		
Salarissen		
Loonsubsidies		
Ontvangen ziekengelden		
GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS		
2019		
Gemiddeld aantal werknemers		
2018		
Gemiddeld aantal werknemers		
	20	
	€	
13 SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN		
Sociale lasten		
Pensioenlasten		
14 AFSCHRIJVINGEN OP IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Afschrijvingen materiële vaste activa		

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>AFSCHRIJVINGEN MATERIELE VASTE ACTIVA</i>		
Inventarissen		
Vervoermiddelen		
 <i>15 OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN</i>		
Overige personeelsbeloningen		
Huisvestingskosten		
Exploitatie- en machinekosten		
Verkoopkosten		
Autokosten		
Algemene kosten		
 <i>OVERIGE PERSONEELSBELONINGEN</i>		
Bedrijfskleding		
Reiskostenvergoeding woon-werk		
Reis- en verblijfkosten		
Inhuur personeel		
Ziekengeldverzekering		
 <i>HUISVESTINGSKOSTEN</i>		
Betaalde huur		
Onderhoud gebouwen		
Schoonmaakkosten		
Gas, water en elektra		
Onroerende zaakbelasting		
Waterschap		
Precariobelasting		

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
EXPLOITATIE- EN MACHINEKOSTEN		
Reparatie en onderhoud inventaris		
Kleine aanschaf inventaris		
Verpakkingsmaterialen		
VERKOOPKOSTEN		
Reclame- en advertentiekosten		
Representatiekosten		
Fee		
AUTOKOSTEN		
Brandstofkosten		
Assurantiepremie auto's		
Motorrijtuigenbelasting		
Kilometervergoeding		
Boetes en bekeuringen		
ALGEMENE KOSTEN		
Abonnementen en contributies		
Assurantiepremie		
Heffingen		
Accountantskosten		
Advieskosten		
Parkeerkosten		
Kantoorkosten		
16 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentelasten en soortgelijke kosten		

19 februari 2020

2019	2018
€	€

[REDACTED]

██████████ t.h.o.d.n. ██████████ Almelo

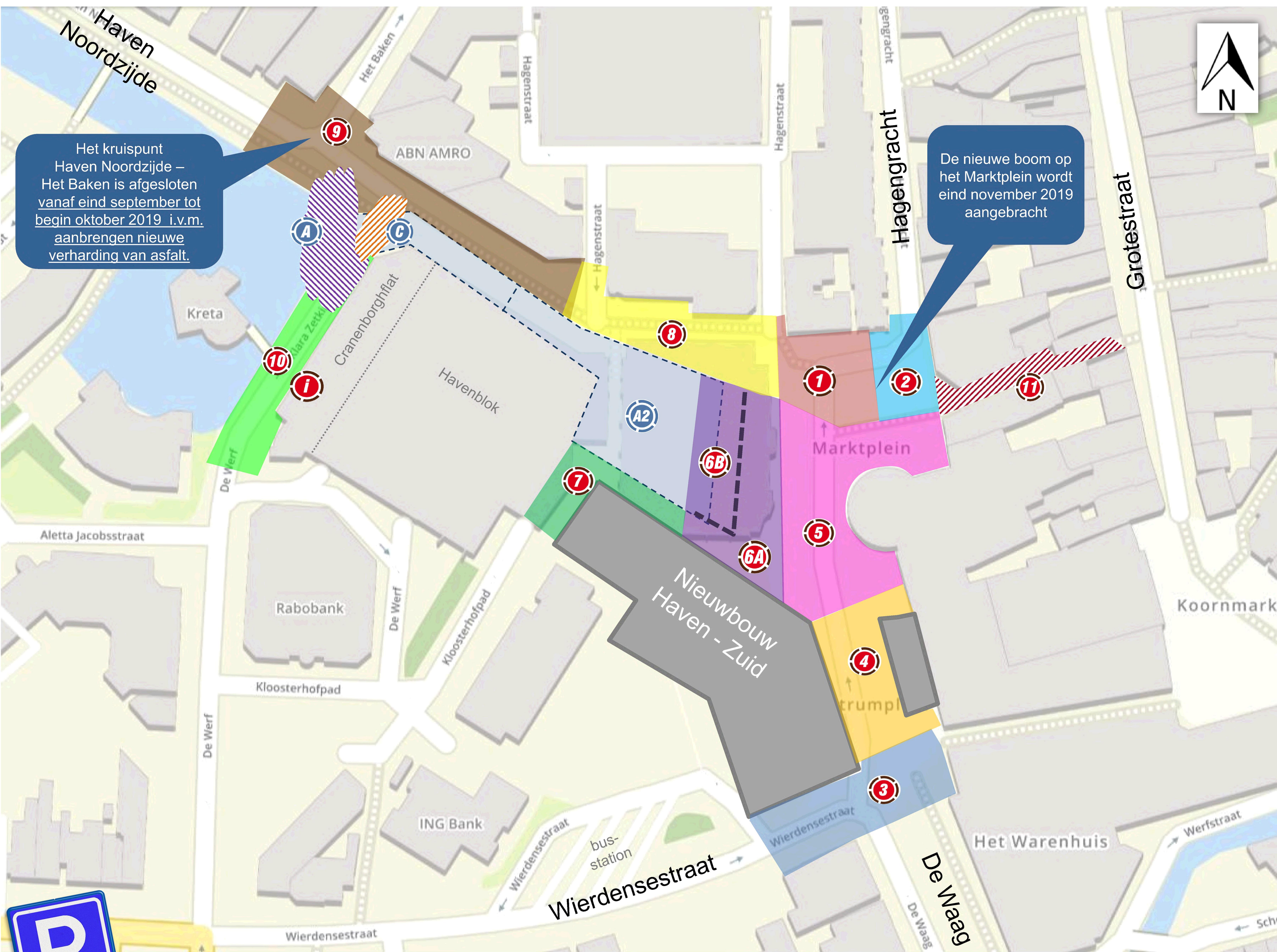


 Eigenaar

HERINRICHTING OPENBARE RUIMTE HAVEN – ZUID

UITVOERINGSPERIODE : VANAF FEBRUARI 2019 TOT EN MET DECEMBER 2019

ONDERDEEL : FASERING EN PLANNING BIJ WERKZAAMHEDEN – ONDER VOORBEHOUD



FASERING & PERIODE VAN UITVOERING IN 2019 :

- 1** Fase 1 - Eind feb. tot medio maart
- 2** Fase 2 - Medio maart tot begin april
- 3** Fase 3 - Medio maart tot eind april
- 4** Fase 4 - Medio april tot medio mei
- 5** Fase 5 - Begin mei tot medio juni
- 6A** Fase 6A - Begin juli tot eind juli
- 6B** Fase 6B - Medio aug. tot medio sept.
- 7** Fase 7 - Medio juni tot begin juli
- 8** Fase 8 - Medio augustus tot eind sept.
- 9** Fase 9 - Begin sept. tot begin oktober
- 10** Fase 10 - Eind sept. tot eind oktober
- 11** Fase 11 - Eind juni tot medio juli

FASERING & PERIODE VAN UITVOERING BIJ AANLEG HAVEN :

- A** Fase A Zinker k&l ➔ Eind februari t/m begin juli
- A2** Fase A2 Nieuwe haven ➔ Eind februari t/m begin september
- C** Fase C Nieuwe haven + nieuwe brug ➔ Medio mei t/m eind november

Benieuwd naar de route's voor bevoorrading van uw winkelpand tijdens de werkzaamheden?
Kijk op onze website www.roelofsgroep.nl/Haven-Zuid of de Roelofsapp voor bereikbaarheidskaarten per week!

Informatiepunt
adres: [redacted]

Berekening 2018

		<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Omzet winkel	€				
Inkoop	€				
Bruto-winst	€				
In koopkracht 2018					
Som kosten	€				
In koopkracht 2018					
Rente (baten/lasten)					
totale kosten					
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening					
Marge in % van bruto-winst:					
Gemiddeld omzet 2015/2017					
Gecorrigeerde gemiddelde omzet 2015/2017					
Marktontwikkeling naar schadejaar					
Normomzet					
Omzetsdaling 2018					
Omzetsdrempel 8%					

Inflatiecorrectie					
Jaar	2015	2016	2017	2018	
PI CBS alle huishoudens 2015 = 100	100,00	100,25	101,62	103,01	

Marktontwikkeling					
jaar	2015	2016	2017	2018	
PI CBS Eet- en drinkgelegenheden (56) 2015 = 100	100,00	106,70	113,00	120,01	

Correctie omzetsdaling					
jaar	2015	2016	2017	correctie	
gerealiseerd t.o.v. voorgaand jaar	100,0%	-3,4%	-1,6%	-2,5%	

Schadeberekening (ter controle)

Normomzet	€	
Inkoopwaarde	€	
Brutowinst	€	
Brutowinstmarge		
overige kosten	€	
Nettowinst	€	
Omzetdalingspercentage		
omzetdaling (tov norm)	€	
brutowinstderving	€	
nieuw brutowinst	€	
overige kosten	€	
nieuw nettowinst	€	
forfait% (N)		
forfait (jaaromzet*bwm*N)	€	
forfaitoverstijgende brutowinstderving	€	
Tegemoetkoming in schade	€	



Berekening 2019

		<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2019</u>
Omzet winkel	€				
Inkoop	€				
Bruto-winst	€				
In koopkracht 2019					
Som kosten	€				
In koopkracht 2019					
Rente (baten/lasten)					
totale kosten					

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening €

Marge in % van bruto-winst:

Gemiddeld omzet 2015/2017

€

Gecorrigeerde gemiddelde omzet 2015/2017

€

Marktontwikkeling naar schadejaar

Normomzet

€

Omzetsdaling 2019

Omzetsdrempel 8%

Inflatiecorrectie				
Jaar	2015	2016	2017	2019
PI CBS alle huishoudens 2015 = 100	100,00	100,25	101,62	104,64

Marktontwikkeling				
Jaar	2015	2016	2017	2019
PI CBS Eet- en drinkgelegenheden (56) 2015	100,00	106,70	113,00	124,04

Correctie omzetsdaling				
jaar	2015	2016	2017	correctie
gerealiseerd t.o.v. voorgaand jaar	100,0%	-3,4%	-1,6%	-2,5%

Schadeberekening

Normomzet
Inkoopwaarde
Brutowinst
Brutowinstmarge
overige kosten
Nettowinst

Omzetdalingspercentage
omzetdaling (tov norm)
brutowinstderving

nieuw brutowinst
overige kosten
nieuw nettowinst

forfait% (N)
forfait (jaaromzet*bwm*N)
forfaitoverstijgende brutowinstderving

Tegemoetkoming in schade

